



Selveierleilighet beliggende i toppetasjen over to plan - endeilighet og gode solforhold!





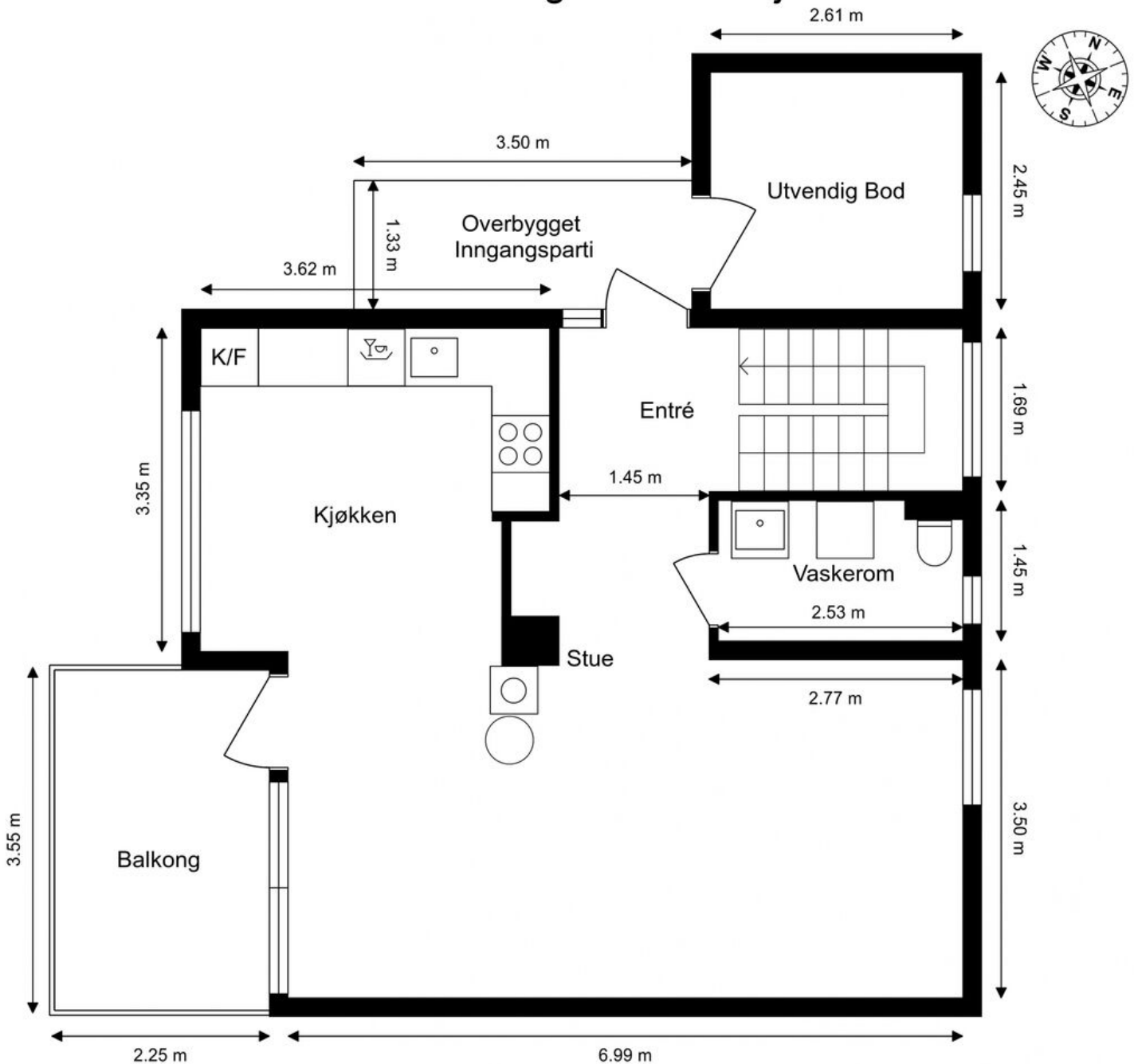
Sydvestvendt orientert veranda.



Velkommen til Berfruelia 56!

Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

Selveierleilighet - 2.etasje



Ordernr. 15081468



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, men likevel naturlig adskilt.



Rommet oppleves lyst. Peisen sentralt plassert midt i rommet skaper jevn varme.







Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Flislagt mellom benk og overskap.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin.





Gulvet er belagt med parkett.



God plass til spisebord og gjester!



Vaskerommet er på boligens første etasje, tidsriktige valg av fliser og farger.



Varme i gulvet og downlights i taket.



Flislagt entré med varmekabler i gulvet.





Det slippes inn rikelig med lys.



Soverommene er samlet i boligens øvre plan.













Badet er plassert i boligens øvre etasje og fremstår linnbydende med fliser og farger i lyse toner.



Inredningen består av servantinnredning, vegghengt toalett, og dusjhjørne med glassdører.



Rommet har varmekabler i gulvet og downlights i taket.





Et ekstra rom som egner seg som hjemmekontor eller walk in closet.







Utvendig bod på ca. 6 kvm ved inngangspartiet.







Det følger med parkeringsplass i carport med elbillader.



Leiligheten ligger sentralt og samtidig i barnevennlige og rolige omgivelser.



Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud.






Rolvøy

Bergfruelia 56

DIGITAL SALGSOPPGAVE



Lys og moderne 3- roms selveier over to plan - endeleilighet med gode solforhold! Carport med elbillader. Barnevennlig.

Rolvsøy |  Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

Gi bud

Budvarsel


Be om salgssum


Beskrivelse


Dette er en lys og innbydende selveierleilighet beliggende i toppetasjen over to plan - en endeleilighet med gode solforhold! I boligens første etasje finner du entré, stue og kjøkken i delvis åpen løsning, samt vaskerom/toalettrom. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir god romfølelse og fine forbindelser mellom oppholdsrommene. Det er naturlig plass til sofa og TVmøblement og peisen midt i rommet bidrar til jevn og behagelig oppvarming vinterstid. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt veranda på ca 8 kvadratmeter. Soverommene er samlet i boligens øverste plan sammen med badet og et ekstra rom som egner seg som hjemmekontor eller walk in closet. Bad og vaskerom/toalettrom fremstår innbydende med tidsriktige valg av fliser og farger.


Det følger med parkeringsplass i carport med elbillader samt utvendig bod på ca. 7 kvm. Boligen passer godt for både yngre og eldre, enten du er førstegangskjøper, etablerer deg på nytt, har barn eller ønsker en lettstelt og oversiktlig boform.


Fasiliteter


 Barnevennlig

 Balkong/terrasse


 Parkering

 Offentlig vann/kloakk


 Ingen gjenboere


 Parkett

 Peis


 Turterreng


 Utsikt

 Sentralt

 Moderne

 Rolig

 Lademulighet

 Balansert ventilasjon

Nøkkelinformasjon

Prisantydning

4 400 000,-

Omkostninger

121 040,-

Totalpris inkl. omkostninger

4 521 040,-

Totalpris ekskl. omkostninger

4 400 000,-

Felleskostnader

2 317,- per mnd

Andel fellesformue

25 156,-

Eiendomstype

Leilighet

Eierform

Eierseksjon

Byggeår

2020

Soverom

2

Bad

1

Antall rom

3

Bruksareal

102m²

Internt bruksareal

95m²

Eksternt bruksareal

7m²

Terrasse- og balkongareal

8m²

Tomtetype

Festet

Tomteareal

11082.6m²

Energimerke

C

Oppvarmingskarakter

Lys grønn

Informasjon

Om boligen



Arealer

Totalt bruksareal: 102,0 m²

- BRA-i: 95,0 m²
- BRA-e: 7,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

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

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

Beskrivelse

Dette er en lys og innbydende selveierleilighet beliggende i toppetasjen over to plan - en endeleilighet med gode solforhold! I boligens første etasje finner du entré, stue og kjøkken i delvis åpen løsning, samt vaskerom/toalettrom. Den åpne løsningen mellom stue og kjøkken gir god romfølelse og fine forbindelser mellom oppholdsrommene. Det er naturlig plass til sofa og TVmøblement og peisen midt i rommet bidrar til jevn og behagelig oppvarming vinterstid. Fra stuen er det utgang til sydvestvendt veranda på ca 8 kvadratmeter. Soverommene er samlet i boligens øverste plan sammen med badet og et ekstra rom som egner seg som hjemmekontor eller walk in closet. Bad og vaskerom/toalettrom fremstår innbydende med tidsriktige valg av fliser og farger.

Det følger med parkeringsplass i carport med elbillader samt utvendig bod på ca. 7 kvm. Boligen passer godt for både yngre og eldre, enten du er førstegangskjøper, etablerer deg på nytt, har barn eller ønsker en lettstelt og oversiktlig boform. Leiligheten ligger sentralt og samtidig i barnevennlige og rolige omgivelser.

Beliggenhet

I Bergfruelia bor du i rolige, men sentrale, omgivelser. Leiligheten ligger i en firemannsbolig i et barnevennlig og etablert boligområde. Bebyggelsen består av leiligheter i ulike størrelser, med en jevn sammensetning av voksne, unge par, småbarnsforeldre og eldre. Dette er sentralt på Rolvsøy, midt mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Herfra er det kort vei til Østfoldhallene - et av Østfolds største handelsområder med titalls butikker og servicetilbud. Noen få minutter unna ligger Rolvsøymarka, som byr på mange fine turmuligheter i variert terreng. Her finnes blant annet lysløype, og løypene strekker seg videre mot Bjørnedammene og Fredrikstadmarka i utkanten av sentrum. I nærområdet ligger Hauge barneskole, Haugeåsen ungdomsskole samt flere barnehager. Det er også kort vei til bussforbindelse.

Innhold

Hovedetasjen : Entré, vaskerom/toalettrom, stue og kjøkken.

Øvre etasje: Gang, to soverom, bad og et rom for oppbevaring/walk in closet. I tillegg følger det med en utvendig bod og parkeringsplass i carport.

Standard

Leiligheten holder god standard.

Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, men er naturlig avgrenset slik at stuedelen oppleves skjermet. Gulvet er belagt med parkett og veggene er holdt i lyse toner. Vindusflater gir rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang til syd-vestvendt veranda på 8 kvm, belagt med terrassebord og sist beiset sommeren 2025. Verandaen har gode solforhold og byr på hyggelig utsikt.

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate. Mellom kjøkkenbenk og overskap er det fliser, samt belysning og stikkontakter over benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Ventilator er plassert i overskap. Komfyrvakt er installert. Varmtvannsbereder er plassert under kjøkkenbenk. Downlights i himling.

Badet er plassert i boligens øvre etasje. Det er gjort tidsriktige valg av fliser og farger i lyse toner, som gir rommet et behagelig uttrykk. Innredningen består av vegghengt servantinnredning, speil med sidelys, vegghengt toalett og dusjhjørne med dører. I tillegg har boligen et kombinert vaskerom og toalettrom i første etasje, innredet med vegghengt servantinnredning, speil med sidelys og vegghengt toalett. Her er det opplegg for vaskemaskin. Begge rom har varmekabler i gulvet og downlights i himling.

Begge soverommene er plassert i boligens øvre plan, i tillegg til et ekstra rom som eksempelvis kan benyttes som romslig bod, walk in closet eller hjemmekontor. Begge soverommene har plass til dobbeltseng og tilhørende oppbevaringsløsninger.

Overflater

Gulvet er belagt med fliser og parkett. Malte flater på vegger og himling.

Adkomst

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

Parkering

Boligen disponerer fast parkeringsplass i carport, og det er installert elbillader. I tillegg er det rikelig med gjesteparkering i området.

Selgers egenerklæringsskjema

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex ved Morten Bøhler Hansen datert 22.04.2026. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid.

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2, totalt 4 stk.

Våtrom - Vaskerom

Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Loft - innredet - 3.etasje:

Konstruksjonsoppbygging: Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.

Vinduer og ytterdører

Vinduer og omramming: Vindu på soverom 2 har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Yttertak

Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Leilighetsbygg oppført i 2020. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Glatt entrédør. Brannklasse EI30. Balkongdør med karm av tre. Vinduer med karm av tre.

Tomt

Denne tomten er festet. Tomten er ca 11082,60 kvm og disponeres i fellesskap av sameierne i Bergfruelia boligsameie. Arealet er pent opparbeidet med asfalterte flater, interne adkomstveier, boder, carport og grøntområder.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 01.03.2023. Attesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i entré, vaskerom og bad.

Energikarakter: C - Lys grønn

Energiforbruk foregående år var 10 772 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand. Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Tekniske installasjoner og VVS

Boligen har balansert ventilasjon.

Økonomi



Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 400 000,-

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

110 000,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 521 040,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Kr. 2 317,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernet, bygningsforsikring, festeavgift, drift- og vedlikeholdskostnader.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr 12 780,- for 2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 25 156,- pr. 21.12.2025.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør kr 2 944,- i året.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 357 726,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 430 908,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold



Sameiet

Boligen er en del av sameiet Bergfruelia Boligsameie med Orgnr: 919 844 426.

Forretningsfører er Solibo AS.

Sameiet består av 42 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 97/3485.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg. Bod og carport følger som tilleggsdel til boligen.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett og det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. 3936277.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode 2025 viser:

Driftsinntekter kr 1 115 760,-

Driftskostnader kr 1 127 196,-

Årsresultat kr 18 439,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 975 622 ,- per 31.12.25.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenneparabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.

- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 237 Vallefjellet Øst - Saxegård vedtatt 23.10.1986. Formålet er boliger, felles avkjørsel og kjørevei. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til bebyggelse og anlegg. Vedtatt: 15.06.2023.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 1094536, tgl. 05.10.2017 - Seksjonering

SNR: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 97 / 3485

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

Diverse



Tv og internett

Leverandør av TV og internett er Altibox. Det er lagt opp med fiberbredbånd 50 50. Standard TV pakke er inkludert i felleskostnadene. Du kan oppgradere både internett og TV etter eget ønske via egen Altibox konto.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør følger ikke med handelen:

- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Robot Støvsuger og håndholdt støvsuger

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøpsvilkår



Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrevert ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget



Eier

Eier er Joachim B Christensen og Kristina Andreevna Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bergfruelia 56.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 733, bnr. 68, snr. 30 i Fredrikstad.

Sameiebrøk: 97/3485.

Vårt oppdragsnummer er 192260040.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 60 000 inkl. mva.

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

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

Ansvarlig megler er Gunnar Olai Stavlund / +47 91 35 31 25 / gunnar@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.



Ruth Kristine Haftorn Rostad

Eiendomsmeglerfullmektig/ Jurist

+4794888305

ruth.rostad@stavlund.no

Bestill verdivurdering



Gunnar Olai Stavlund

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

+4791353125

gunnar@stavlund.no

Bestill verddivurdering

Presenteres av

Ruth Kristine Haftorn Rostad

Eiendomsmeglerfullmektig/ Jurist

+4794888305

ruth.rostad@stavlund.no

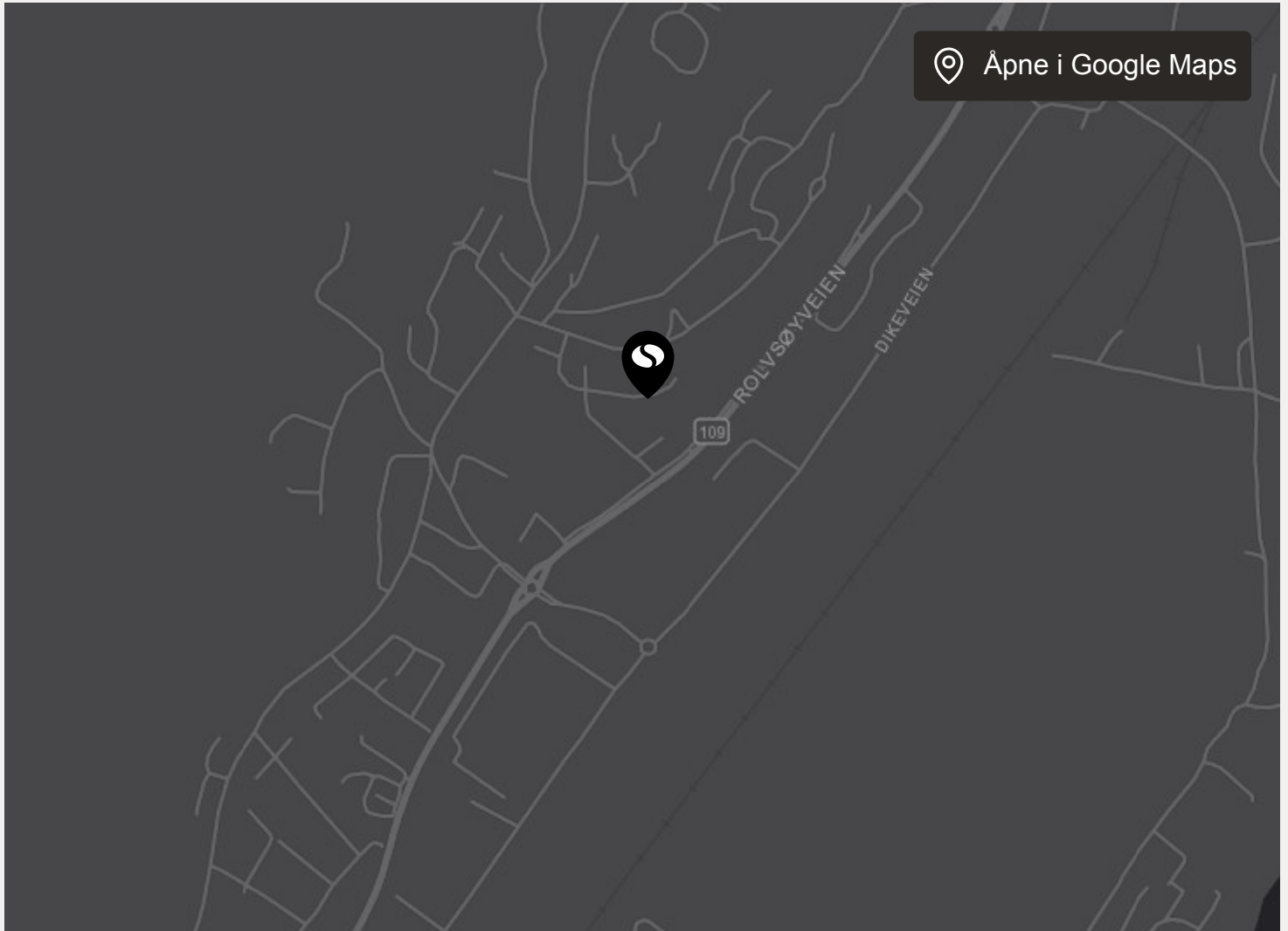
Gunnar Olai Stavlund

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

+4791353125

gunnar@stavlund.no

Kart



La oss ta jobben for deg

Går du med planer om å selge - ta kontakt med en av våre meglere for en uforpliktende prat.

[Bestill verdivurdering](#)



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Bergfruelia 56

Vår ref.: 192260040

FREDRIKSTAD 23.04.2026

1. Tilstandsrapport fra Morten Bøhler Hansen, tirsdag 21. april 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. dbnr
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Byggetegninger
6. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
7. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
8. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
9. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
10. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
11. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Ruth Kristine Haftorn Rostad
Jurist/ eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tilstandsrapport

Firemannsbolig (leilighet)

Bergfruelia 56
1663 ROLVSØY
Gnr./Bnr.: 733/68
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 23.04.2026
Befaringsdato: 21.04.2026
Referansenummer: 15081468

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 102 m² (BRA-i: 95 m²)

Totalt bruksareal: 102 m² (BRA-i: 95 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Morten Bøhler Hansen



90186203

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	21.04.2026
Referansenummer	15081468
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0040
Hjemmelshaver/selger	Kristina Andreevna Hansen/Joachim B Christensen
Bygningssakkyndig inspektør	Morten Bøhler Hansen
Tilstede på befaringen	Joachim B. Christensen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	23.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Firemannsbolig (leilighet)
Gate/vei adresse	Bergfruelia 56
Postnummer/sted	1663 ROLVSØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr./Festenr.:	733/68/11100
Seksjonsnr.	30
Borettslag / Sameie	Bergfruelia Boligsameie
Tomt	Festet tomt: 11100 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2020		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet i firemannsbolig beliggende på Rolvsøy, Fredrikstad kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles utvendig trappeoppgang.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2020. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Glatt entrédør. Brannklasse EI30. Balkongdør med karm av tre. Vinduer med karm av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), ildsted plassert i stue og gulvvarme/varmekabler i entré, vaskerom og bad.

Boligen inneholder

- 2. etasje: Entré, vaskerom, stue og kjøkken.
- 3. etasje: Gang, to soverom, bad og bod.

Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Vaskerom		Lekkasjesikkerhet	9	
Loft - innredet - 3.etasje		Konstruksjonsoppbygging	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	52	7		59	8
	Entré, vaskerom, stue og kjøkken.	Utvendig bod.			Balkong.
3.etasje	43			43	
	Gang, to soverom, bad og bod.				
SUM	95	7		102	8
Total bruksareal: 102 m²					

Kommentar til arealmålingen

Utvendig bod med tilstøtende vegg er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e).
Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med billader i felles carportrekke.

Takhøyder er målt til:

3.etasje: Takhøyder er målt til ca. 1,50-2,55 meter (skråtak).

2.etasje: Takhøyder er målt til ca. 2,45 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.



Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 14.06.2004 med endringsdato 11.09.2007.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 01.03.2023.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 15.04.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon fra byggår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	<p>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.</p> <p>Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med nyanlegg datert 26.02.2021 og for billader datert 10.11.2022.</p>

Rapport




Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Stikkontakt på vegg over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Fallforhold rundt sluk Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
- Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 23,1 prosent, ved 23,1 celsius med duggpunkt på 1,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 23,1 prosent, ved 22,5 celsius med duggpunkt på 0,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
-  TG 2 Lekkasjesikkerhet Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk

Kjøkken


Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereder plassert under kjøkkenbenk. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Varmtvannsbereder på 135 L (fra 2020) plassert under kjøkkenbenk. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i bod loftetasje.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TG 1 Mekaniske ventilasjonsanlegg [Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist gitt filterbytte i februar 2026.](#) (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)


 TGIU Innvendig stakeluke [Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.](#)

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Downlights i entré og kjøkken. Profilert innerdør. Mekanisk balansert ventilasjon.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


 TG 1 Overflate gulv [Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i entré, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes ikke som et vesentlig avvik.](#)

Loft - innredet - 3.etasje

Loftsetasjen er innredet. Ifølge huseier ble loftet innredet da boligen ble bygget. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Downlights i entré. Profilerte innerdører. Garderobeskap i gang. Mekanisk balansert ventilasjon.



 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Statikk og bærekonstruksjon

 TG 2 Konstruksjonsoppbygging [Etasjens skråtak er en lukket konstruksjon. Slike konstruksjoner betraktes erfaringsmessig som fuktrisikokonstruksjoner. Konsekvens er risiko for skjulte feil og skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert symptomer på fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av tilstand og utførelse hvis tilkomst til bygningsdelen blir mulig, eller ved mistanke om fuktproblemer.](#)



Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
-  TG 1 Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).



Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
2.etasje - 3.etasje
-  TG 1 2.etasje I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
- 3.etasje I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 12 mm. På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående og liggende trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

Vinduer og ytterdører

Boligen har glatt entrédør. Brannklasse EI30. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår).

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Ytterdører og omramming
-  TG 2 Vinduer og omramming Vindu på soverom 2 har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.


Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra . Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	
 TG 2	Inspeksjonsmulighet	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
 TGIU	Takkonstruksjon	På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Tekking (med tilhørende beslag)	Ikke besiktiget.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Ikke besiktiget.
	Takrenner og utvendige nedløp	Ikke besiktiget.
	Takgjennomføringer (takhatte o.l.)	Ikke besiktiget.
	Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner	Ikke besiktiget.
	Skorsteiner (over tak)	På bakgrunn av begrensningene i inspeksjonsmuligheten av taket, lot ikke skorsteinen seg undersøke. Tilstand og utførelse er derfor ukjent, og forholdet bør derfor undersøkes nærmere.

Balkonger

Utgang fra stue til syd-vestvendt balkong på 8m². Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflater er belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
--	---	--

 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Ingen avvik eller avvik eller dagens forskrift (stop her, hvis det ikke er avvik) Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).
---	-------------------------------	--


Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TGIU	Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.
--	-----------------------	---

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Terrenfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
--	--	--

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningsakkyndige ikke er en kvalifisert elektro-faglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningsakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ja. Eier opplyser at utelampe ved inngangsparti ikke fungerer. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler på anlegget. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

Observasjoner gjort av den bygningsakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

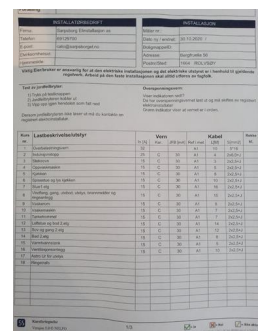
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningsakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektro-faglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektro-faglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder soverom 2.etasje til stue og soverom 3.etasje til gang. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannteknisk spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helseisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektet etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

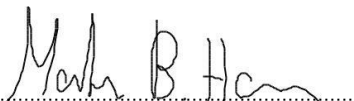
- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 90186203

Egenerklæring

Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

17 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bergfruelia 56	Bergfruelia 56	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

4 år og 1 måned.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 3936277

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Kristina Andreevna

Selger

Christensen, Joachim Berglund

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

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



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Beiset terrassebord på balkong i 2025. Utført som egeninnsats.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke



Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.


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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 60645515

Egenerklærings skjema

Name
Kristina Andreevna Hansen Date
2026-04-17

Identification
 Kristina Andreevna Hansen

Name
Joachim B Christensen Date
2026-04-17

Identification
 Joachim B Christensen



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Kristina Andreevna Hansen
Joachim B Christensen

17/04-2026
22:19:06
17/04-2026
22:23:28

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 733 Bnr.: 68 Fnr.: Snr.: 30

Adresse(r):

Gateadresse: Bergfruelia 56
Gatenr: 81004
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1663 ROLVSØY
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:15.04.2026 kl.
10.52

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2022/329814-1/200 24.03.2022 OVERDRAGELSE AV
21:00 FESTERETT MED BYGNING
VEDERLAG: NOK 4 290 000
Omsetningstype: Fritt salg
CHRISTENSEN JOACHIM
BERGLUND
F.NR: IDEELL:
1/2
HANSEN KRISTINA
ANDREEVNA
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:

2017/598577-2/200 07.06.2017
21:00

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Årlig festeavgift: NOK 201 600

Tomteverdi: NOK 5 040 000

Inngåelsesdato: 01.07.2017

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

Overført fra: KNR: 3107 GNR:

733 BNR: 68

2022/329828-1/200 24.03.2022
21:00

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

Beløp: NOK

Panthaver: SPAREBANK 1

BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1

ØSTLANDET

ORG.NR: 920 426 530

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i feste:

2017/598577-3/200 07.06.2017
21:00

BESTEMMELSE OM

BEBYGGELSE

GJELDER FESTE

GJELDER DENNE

REGISTERENHETEN MED

FLERE

Overført fra: KNR: 3107 GNR:

733 BNR: 68

GRUNNDATA

2017/1094536-1/200
05.10.2017 21:00

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 97/3485

2020/1263581-1/200
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED

KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 0106 GNR: 733 BNR: 68

FNR: 0 SNR: 30

2024/96873-1/200 01.01.2024
00:00

OMNUMMERERING VED

KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3004 GNR: 733 BNR: 68

FNR: 0 SNR: 30

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS

RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602202934
 Vedlegg: Ja

Rekviert av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn
 973871714 FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse
 Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekviert(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. Navn
 870898932 FRONTLINE DRIFT AS

Bruksenhet Adresse
 Svenskeberget 38, 1727 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr
 0106 733 68

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	733	68	0	1	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	2	149 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	3	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	4	77 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	5	52 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	6	97 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	7	55 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	8	61 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	9	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	10	149 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	11	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	12	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	13	52 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	14	97 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	15	53 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	16	59 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	17	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	18	149 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	19	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 1094536 Tinglyst: 05.10.2017
 STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	733	68	0	20	77 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	21	52 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	22	97 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	23	53 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	24	59 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	25	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	26	149 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	27	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	28	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	29	52 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	30	97 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	31	55 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	32	61 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	33	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	34	149 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	35	52 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	36	97 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	37	55 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	38	61 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	39	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	40	149 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	41	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	733	68	0	42	80 / 3485	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

FREDRIKSTAD KOMMUNE

 Returneres til:
 Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
 PB 373
 1502 Moss

 Fødselsnr./Org.nr.
 977647220

 Ref.nr
 PK

19 SEPT. 2017

17/15941

Begjæring¹⁾ om:

-
- Oppdeling i eierseksjoner
-
-
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	733	68		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
870898932	Frontline Drift AS	1/1

3. Begjæring																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	80	B	13	B	52	B	25	B	80	B	37	B	55	B	49			
2	B	149	B	14	B	97	B	26	B	149	B	38	B	61	B	50			
3	B	80	B	15	B	53	B	27	B	80	B	39	B	80	B	51			
4	B	77	B	16	B	59	B	28	B	80	B	40	B	149	B	52			
5	B	52	B	17	B	80	B	29	B	52	B	41	B	80	B	53			
6	B	97	B	18	B	149	B	30	B	97	B	42	B	80	B	54			
7	B	55	B	19	B	80	B	31	B	55	B	43				55			
8	B	61	B	20	B	77	B	32	B	61	B	44				56			
9	B	80	B	21	B	52	B	33	B	80	B	45				57			
10	B	149	B	22	B	97	B	34	B	149	B	46				58			
11	B	80	B	23	B	53	B	35	B	52	B	47				59			
12	B	80	B	24	B	59	B	36	B	97	B	48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.		
Sum tellere:	3485	= nevner: 3485

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Dato	Partenes underskrift
08.09.17	

 RETT KOPIBEVITNES
 PETTER KOREN
 ADVOKAT

 Org.nr. 973 871 714
 Postboks 1405
 1602 Fredrikstad

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 361 og § 362).

6. Tegninger mv.

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).


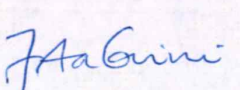
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 08.09.17		
For Frontline Drift AS		
Ole Petter Løvstad		
Grunneier		
Jorun Aasgaard Grini		

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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


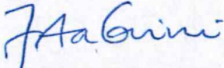
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 361 og § 362).

6. Tegninger mv.



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

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

7. Underskrifter



Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 08.09.17		
For Frontline Drift AS		
Ole Petter Løvstad		
Grunneier		
Jorun Aasgaard Grini		

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) Eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fn.	Snr.	
733	68		1-42	FREDRIKSTAD kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
26/9-2017		 		

Noter:

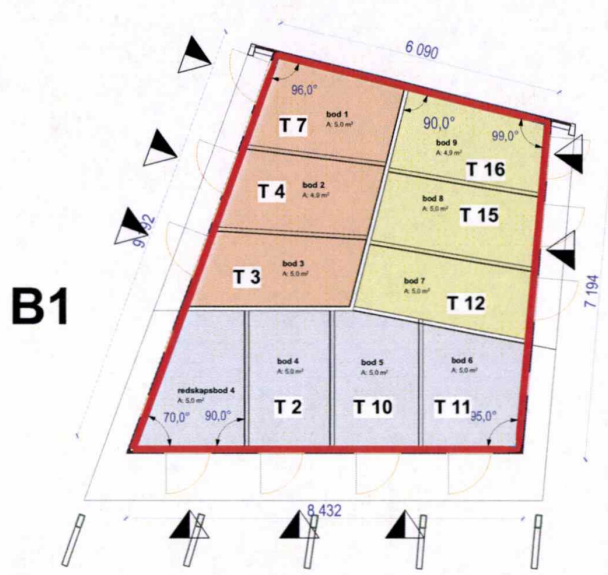
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.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

Dato	Partenes underskrift
08.09.17	 



L:50-13-6/1413 Bergfrulia byggstavn 201 PROSJEKTLENNOMFORING 13 ARK PROSJEKT113-1 AC-FILER6/1413_berghulia_carpont_kode_06-09-2017.pln

Prosjekt 08.09.2017 av mms301



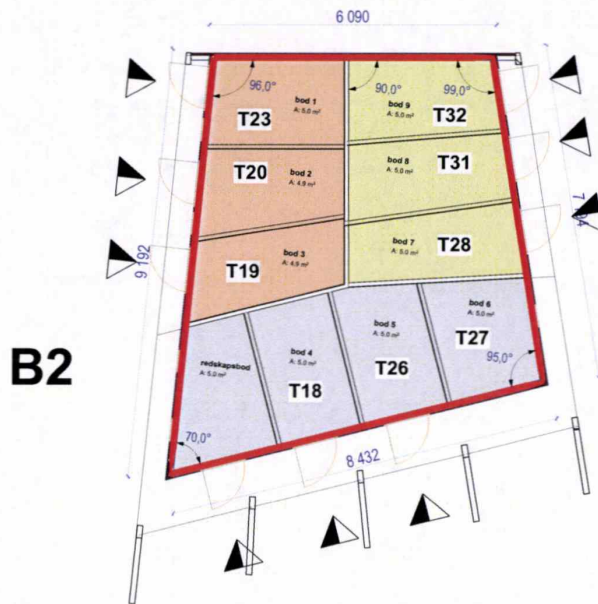
Plan

733/68

LINK ARKITEKTUR		Team Fredrikstad Storgata 35 1602 Fredrikstad	Telefon: +47 67 12 43 11 E-post: lysaker@linkarkitektur.no Org.nr.: 975999726
Seksjoneringsplaner			
Bod første rekke			
Bergfrulia		Tegn.nr	Indeks
		30-117	<input type="checkbox"/>
Mål:	Dato: 08.09.2017	Tegn.: BB	Kontr.: Godkj.: Ansv.: Besim Bilacaku Rev.dato:

L:\5013461413 Bergfrulia byggstadium 211 PROSJEKTGJENNOMPRØING\3 ARK PROSJEKT\113-1 AC-FILE\61413_Bergfrulia_campori_Lodder_06-09-2017.dgn

Plottet 08.09.2017 av mm301



Plan

733/68

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
 Storgata 35
 1602 Fredrikstad

Telefon: +47 67 12 43 11
 E-post: lysaker@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975999726

Seksjoneringsplaner
Bod andre rekke

Bergfrulia

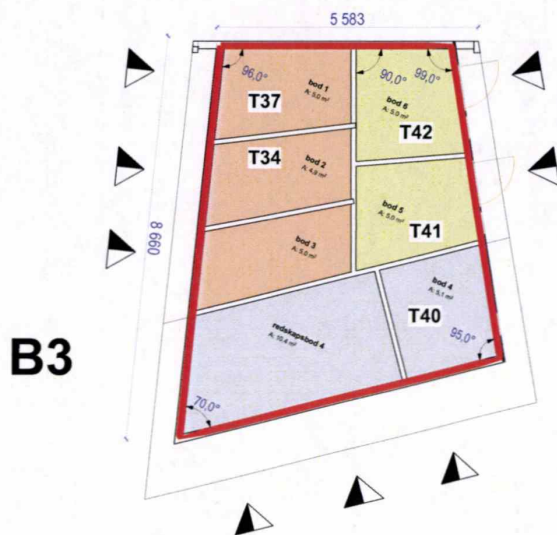
Tegn.nr

30-118

Indeks

Mål: Dato: 08.09.2017 Tegn.: BB Kontr.: Godkj.: Ansv.: Besim Bilacaku Rev.dato:

L:\501\13-61413 Bergfrulia byggplan 211 PROSJEKTLENNONFØRING\13 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FLER61413_bergfrulia_campori_bokser_06-09-2017.rvt



Plan

Prosjekt 08.09.2017 av rmm301

733/68

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
 Storgata 35
 1602 Fredrikstad

Telefon: +47 67 12 43 11
 E-post: lysaker@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975999726

Seksjoneringsplaner
Bod tredje rekke

Bergfrulia

Tegn.nr

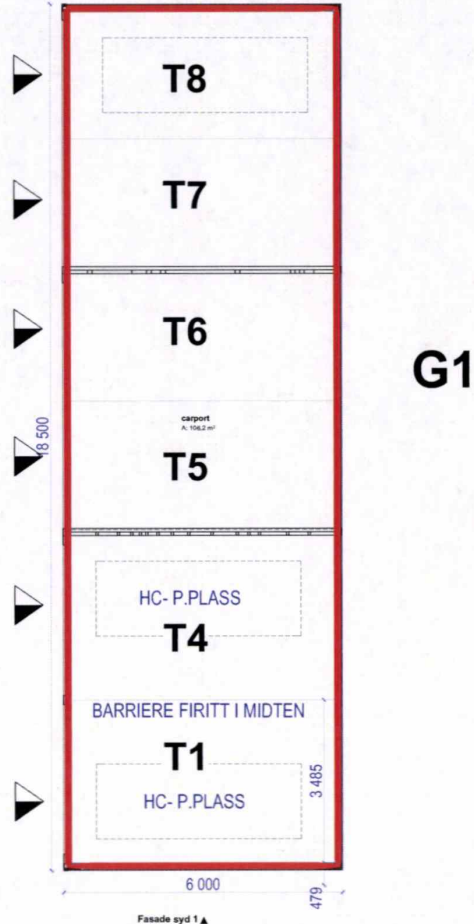
30-119

Indeks

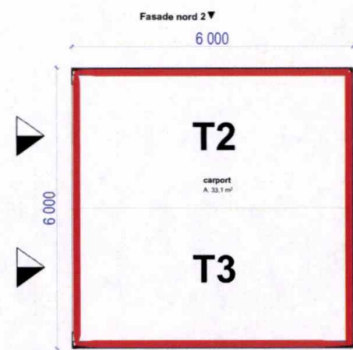
Mål: Dato: 08.09.2017 Tegn.: BB Kontr.: Godkj.: Ansv.: Besim Bilacaku Rev.dato:

L:\50-15-61413 Bergfrulia byggetegn\21_PROS.BERTG.IENKONF\BIB13.ANK_PROS.BERT13-1.AC-FILE\61413_Bergfrulia_carport_bokse_08.09.2017.dwg

Prosjekt 08.09.2017 av rmm301



G1



G2

Plan

733/68

LINK ARKITEKTUR Team Fredrikstad Storgata 35 1602 Fredrikstad
 Telefon: +47 67 12 43 11
 E-post: lysaker@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975999726

**Seksjoneringsplaner
 Carport første rekke**

Bergfrulia Tegn.nr **30-111** Indeks

Mål: Dato: 08.09.2017 Tegn.: BB Kontr.: Godkj.: Ansv.: Besim Bilacaku Rev.dato:

L:\50-13-61413 Bergfrulia byggetegn 21 PROSJEKTJENNOMFORING\13 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FLER61413_bergfrulia_carport_boder_06-09-2017.dwg

Plottet 08.09.2017 av mm301



733/68

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
 Storgata 35
 1602 Fredrikstad

Telefon: +47 67 12 43 11
 E-post: lysaker@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975999726

Seksjoneringsplaner
Carport andre rekke

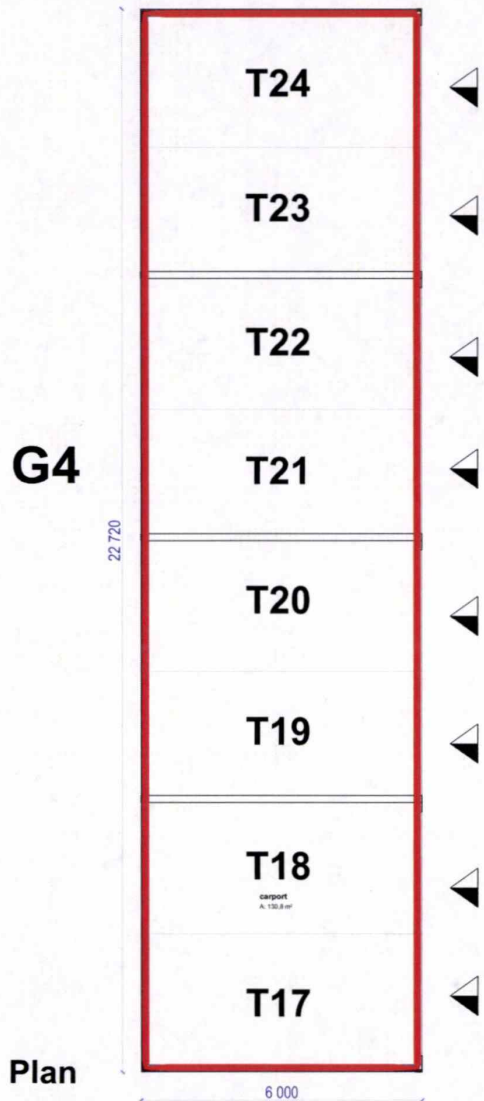
Bergfrulia

Tegn.nr Indeks
30-112

Mål: Dato: 08.09.2017 Tegn.: BB Kontr.: Godkj.: Ansv.: Besim Bllacaku Rev.dato:

L:\50-13-61-113 Bergfrulia byggetinn 21 PROSJEKTLENNOMFORING\3 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FILER\0113_Bergfrulia_carport_06-09-2017.rvt

Prosjekt 08.09.2017 av min301



733/68

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
 Storgata 35
 1602 Fredrikstad

Telefon: +47 67 12 43 11
 E-post: lysaker@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975999726

**Seksjoneringsplaner
 Carport tredje rekke**

Bergfrulia

Tegn.nr

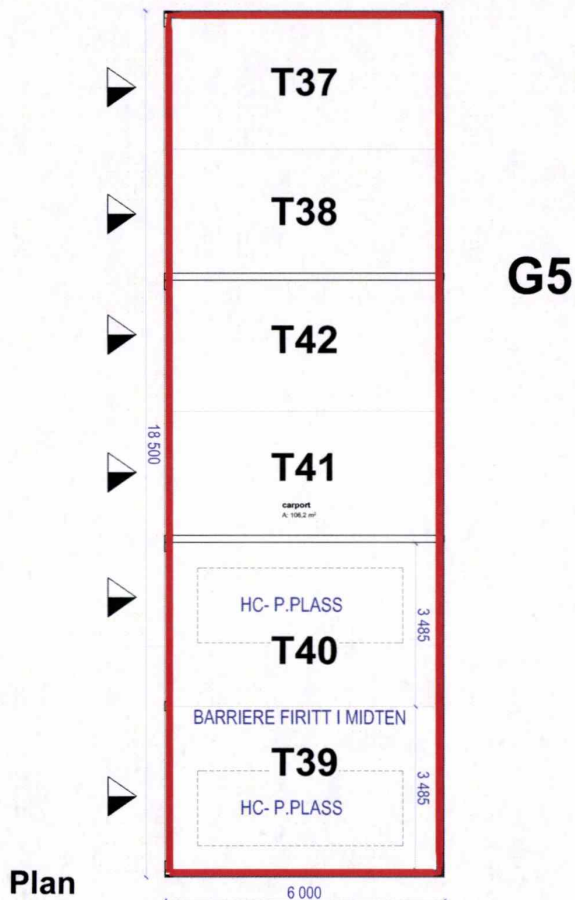
30-113

Indeks

Mål: Dato: 08.09.2017 Tegn.: BB Kontr.: Godkj.: Ansv.: Besim Bilacaku Rev.dato:

L:\56-13-6113 Bergfrulia Byggethnr 21 PROSJEKTLENNONIFØRING 13 ARK PROSJEKT113-1 AC-FILER\61413_Bergfrulia_carport_boder_06-09-2017.pln

Prosjekt 08.09.2017 av mm301



733/68

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
 Storgata 35
 1602 Fredrikstad

Telefon: +47 67 12 43 11
 E-post: lysaker@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975999726

**Seksjoneringsplaner
 Carport fjerde rekke**

Bergfrulia

Tegn.nr

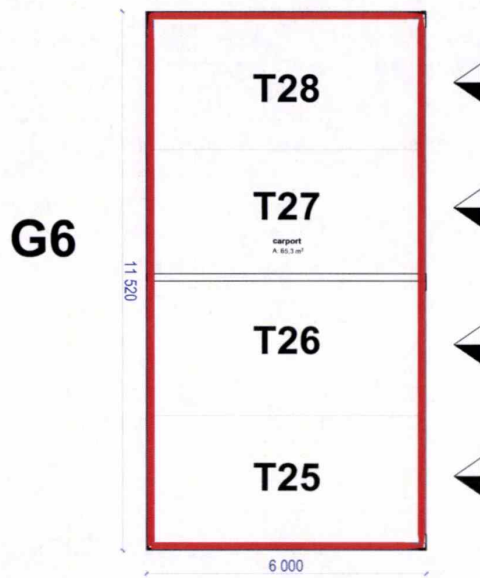
30-114

Indeks

Mål: _____ Dato: 08.09.2017 Tegn.: BB Kontr.: _____ Godkj.: _____ Ansv.: Besim Bilacaku Rev.dato: _____

L:\56-13-6\113 Bergfrulia Byggetam 21 PROSJEKTLENNONFØRING\3 ARK PROSJEKT\13-1 AC-FILE\ER6\113_Bergfrulia_carport_kodec_06-09-2017.pln

Plottet 08.09.2017 av mm301



Plan

733/68

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
Storgata 35
1602 Fredrikstad

Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Seksjoneringsplaner
Carport sjette rekke

Bergfrulia

Tegn.nr

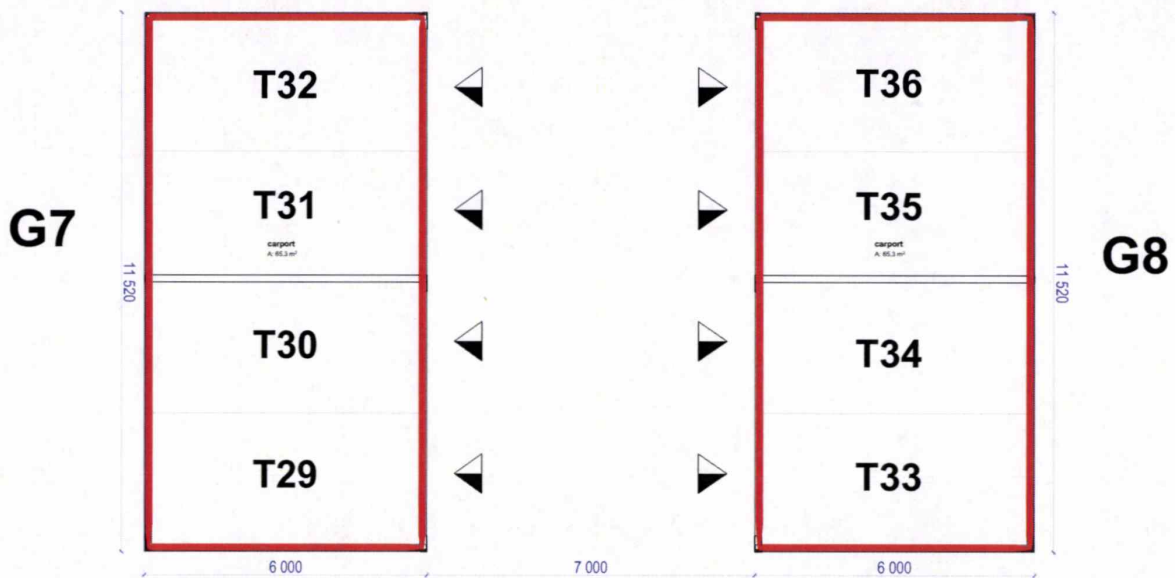
Indeks

30-116

Mål: Dato: 08.09.2017 Tegn.: BB Kontr.: Godkj.: Ansv.: Besim Bllacaku Rev.dato:

L:\50-13-61413 Bergfrulia byggeteier 21 PROSJEKTYENKONFORMERING 19 ARK PROSJEKT1151 AC-FILE\61413_Bergfrulia_Carport_loader_08-09-2017.pln

Plottet 08.09.2017 av mmh01



Plan

733/68

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
Storgata 35
1602 Fredrikstad

Telefon: +47 67 12 43 11
E-post: lysaker@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975999726

Seksjoneringsplaner
Carport femte rekke

Bergfrulia

Tegn.nr

30-115

Indeks

Mål: Dato: 08.09.2017 Tegn.: BB Kontr.: Godkj.: Ansv.: Besim Bilacaku Rev.dato:



No.	Sn.	Byggesaker	Typen av bygg.	Sn.
				30-101

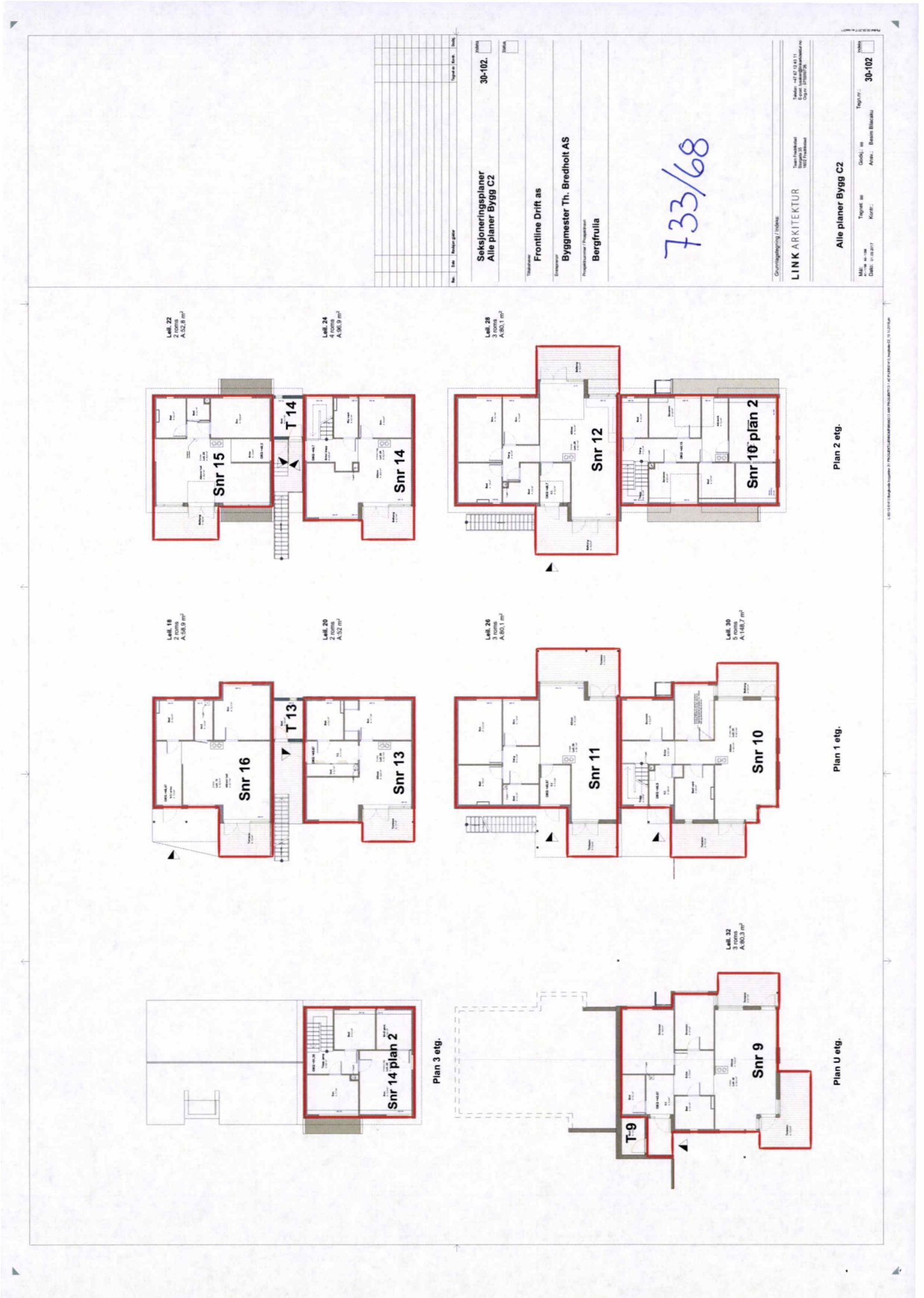
Seksjoneringsplaner
Alle planer Bygg C1

Frontline Drift as
 Byggmester Th. Bredholt AS
 Bergfrulia

LINK ARKITEKTUR
 Tvedestrand
 Byggesaker
 30-101

Alle planer Bygg C1

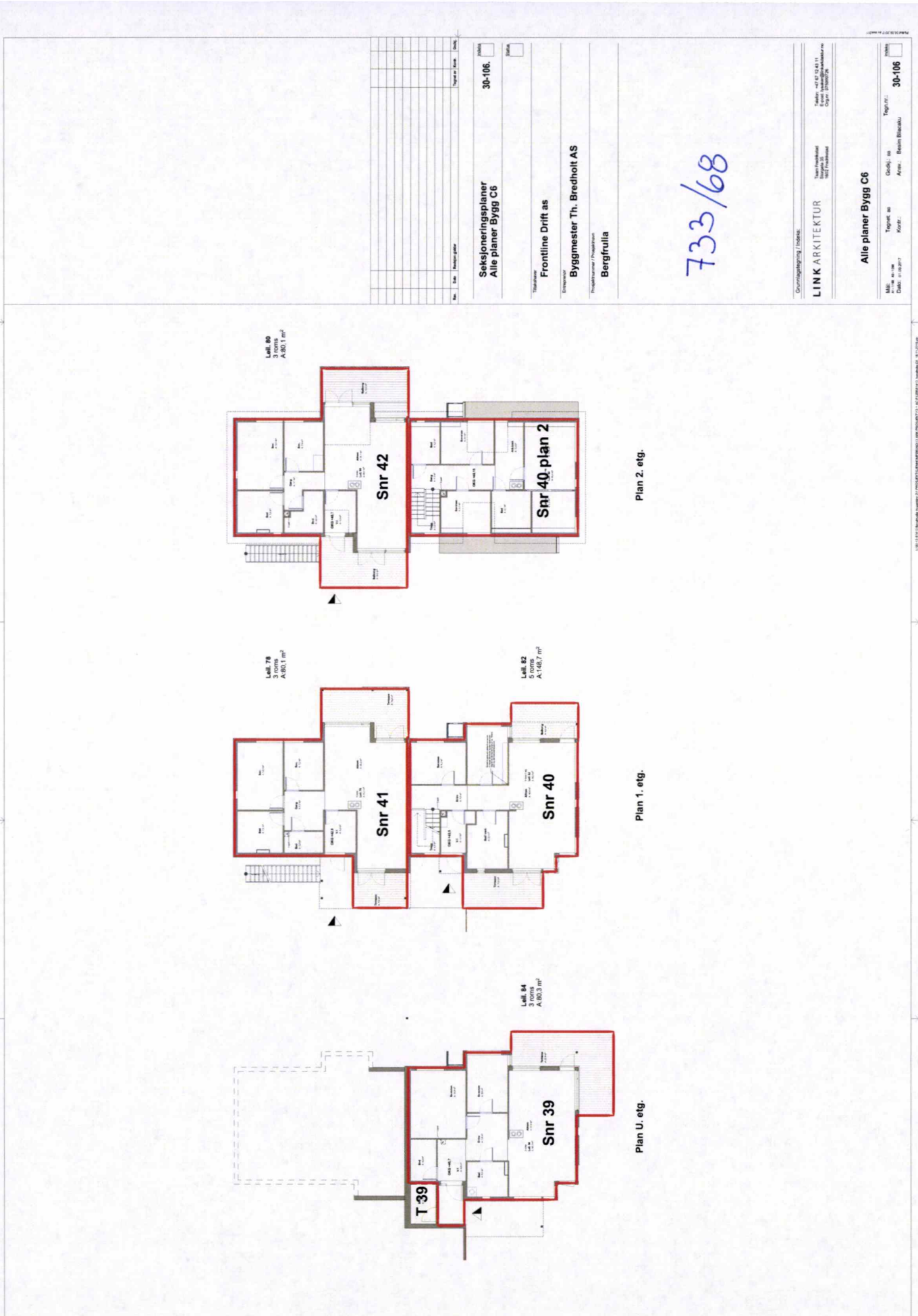
733/68

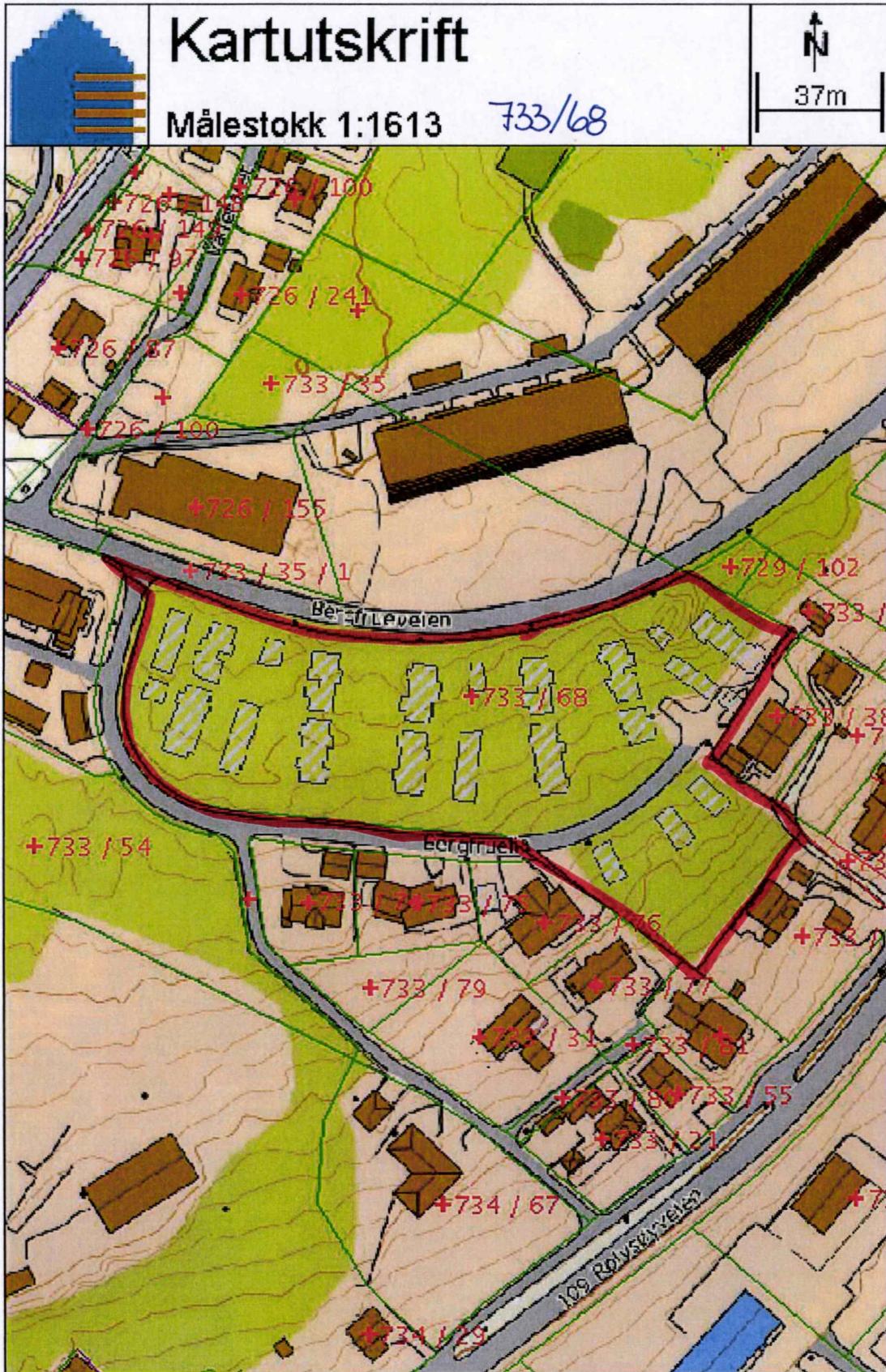






Arkiv	30-104
Prosjekt	Seksjoneringsplaner Alle planer Bygg C4
Kunde	#Client Company
Byggherre	Byggmester Th. Bredhoit AS
Prosjektleder / Prosjektant	Bergfrulla
Arkitekt	LINK ARKITEKTUR
Arkitektens adresse	Tomteveien 10, 0657 Oslo
Telefon	+47 22 12 61 11
Faks	+47 22 12 61 12
E-post	oslo@linkarkitektur.no
Nettside	http://www.linkarkitektur.no
Arkiv	30-104
Arkiv	Byggmester Bredhoit
Arkiv	Byggmester Bredhoit





Festekontrakt


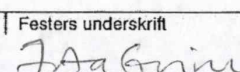

* Hf m/adv. Skaaraas 1216-17i
 Kapitalisert festeavgift m/4%
 → Festeavg. 21600,- x 25 = 5 400 000,-

 Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS		Plass for tinglysningsstempel	
Adresse: Postboks 444		 Doknr: 598577 Tinglyst: 07.06.2017 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 1703	Poststed: SARPSBORG		
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr. 9517		

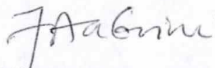
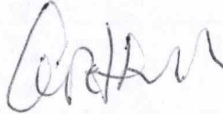
Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	733	68	
		733	69	
		733	72	
Beskaffenhet; ²⁾		Tomtens areal:		Tomteverdi:
<input type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebyggd		12.529 m ²		
Hva skal grunnen brukes til:				
<input checked="" type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				
2. Bortfestes av				
Fødselsnr./Org.nr.	Navn			Ideell andel
160962	Jorunn Aasgard Grini			1/1
3. Til				
Fødselsnr./Org.nr.	Navn			Ideell andel
870 898 932	Frontline Drift AS			1/1
4. Festeavgift pr. år				
kr 201.600,-				
5. Festetid ³⁾				
Antall år		Regnet fra – dato		
		01.07.2017		
6. Panterrett for festeavgiften ⁴⁾				
Bortfester har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for inntil års forfalt festeavgift.				
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:				
7. Supplerende tekst. ⁵⁾				
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. Festeavgiften er basert på at det kan bygges 42 boliger på eiendommen. Eventuell senere sammenslåing av antall bruksenheter gir ikke grunnlag for revisjon av avgiften. Ytterligere utbygging er ikke tillatt uten grunneiers tillatelse.				

Dato 15.05.17	Bortfesterens underskrift 	Festers underskrift 
------------------	--	---

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsforretning <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;">Datert</div>
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdragelse og pantsettelse	Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres retts etterfølgere. NBI Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthaver	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: fester (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Fester skal bebygge og seksjonere eiendommen. Ved seksjoneringen overdras festeretten til eierseksjonssameiet.

Dato 15.05.17	Bortfesteres underskrift 	Festeres underskrift 
------------------	---	--

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted Fredrikstad	Dato 15/5 2017
Bortfesterens underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver aa Jorunn Aasgård Grini
Sted Sarpsborg	Dato 15/5 2017
Festerens underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Ole Petter Løvstad
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

Noter

- 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.
- 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysingsstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.
- 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.
- 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.
- 5) Her påføres kun rettsstifelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.



Eiendomsstatus, ordre 9128725

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 733	Bnr: 68	Fnr: 0	Snr: 30
Adresse:	Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	11082.6 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 237 Vallefjellet Øst - Saxegård	Vedtatt: 23.10.1986	Formål: 110 - Boliger 710 - Felles avkjørsel 310 - Kjørevei Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest237_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. april 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 733 **Bruksnr.:** 68 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 30
Adresse: Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 733 / 68 / 0 / 30

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Kommuneplan

Adresse: Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 733/68/0/30

Planident: 913

Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023

Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

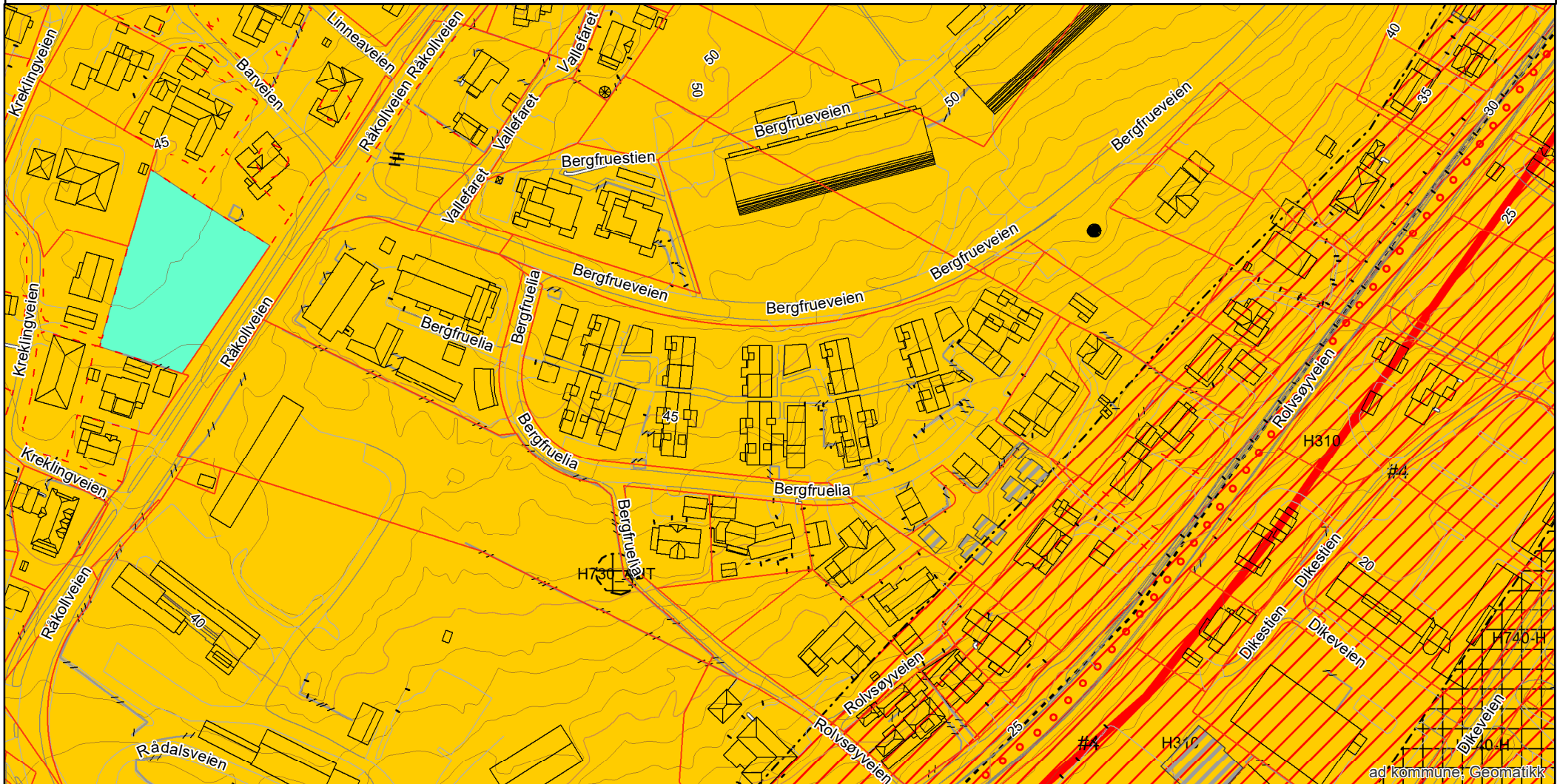
Leveransedato: 2026-04-15



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.



ROLVSØY KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR
VALLEFJELLET ØST - SAXEGÅRD

Revidert siste gang 01 .09.86 -TS. sak 106/86

Vedtatt av kommunestyret som sak K.57/86

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser.

Området reguleres for følgende formål:

- 1 Byggeområder (bolig, forretning/service, industri, offentlige bygninger).
- 2 Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel)
- 3 Friområder (lekeområder og skjermområder)
- 4 Spesialområder (trafo)

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25.

§ 1. Byggeområder.

1.1. Boliger: I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2. Forretnings/serviceområder:
I området skal oppføres bygninger for kontor, service- og, forretningsvirksomheter med tilhørende anlegg.

1.3. Industriområder:
I området kan oppføres bygninger for industri eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.
Bygningsrådet kan, der hvor forholdene ligger til rette for det m.h.t. adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.

- 1.4. Offentlig formål - I området skal oppføres menighetssenter med tilhørende anlegg.

§ 2. Trafikkområder.

I Trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier.
Gang- og sykkelveier.

§3 Friområder.

Friområdene skal nyttes til turveier og lek og som lebelter / skjermområder mellom industri og boligformål. Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjennelse av bygningsrådet.

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN,

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold avkjørselsforhold m.m.

Veiers stigningsforhold kurvatur og bredde angis i planen. Trafikkområdene skal opparbeides og gis den utnyttelse som planen viser.

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

Innenfor områder regulert til boligformål skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger med inntil 2 etasjer er med eventuell kjeller.

Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes løyve skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje. Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.

Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m² og gesimshøyde ikke over 2,50 meter. Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

Innenfor områder regulert til forretnings- og serviceformål tillates oppført bygg i 1 etasje og inntil 6,5 m. høyde over ferdig planert terreng.

Bygningsrådet kan, etter at helserådets uttalelser er innhentet, tillate innredning av enkelte boliger som er nødvendige for driften av de enkelte anlegg (vaktmesterleiligheter o.l.)

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling.

Skilt og reklameinnretning skal godkjennes av bygningsrådet. Utendørs lagring tillates ikke.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomta. Bygningsrådet skal påse at den parkmessige behandling og trafikksikkerhetsforholdene blir tilfredsstillende.

D. Parkering og biloppstilling.

All parkering og av - og pålessing skal skje på egen grunn. Om størrelse av parkeringsanlegg for den enkelte eiendom, vises til kommunal vedtekt til bygningslovens § 69.3.

E. Fellesbestemmelser.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rolvsøy kommune.

Rolvsøy bygningsråd

Arealplaner under arbeid

Adresse: Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 733/68/0/30

Planident: 1236

Plannavn: Rådaleveien 5

Datakilde: Geovekst, FKB

Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000

Leveransedato: 2026-04-15



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-733/68/0/30

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	05.10.2017	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 grunnforurensning | <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
KRISTINA ANDREEVNA HANSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2
JOACHIM BERGLUND CHRISTENSEN		F - Fester	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	22.09.2017	22.09.2017	Sak 2017/15941	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

--	--

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

--	--	--

Teiger

Hovedteig

 Avklart
eiere

Tvist

 Flere mat.
enheter

 Ureg.
jordsameie

Datafangst dato

Ber. areal

Arealmerknad

--	--	--	--	--	--	--	--

Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

23729695

0

142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

FA - Ferdigattest

Bygning 23729695: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	324.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	324.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

RA - Rammetillatelse

04.05.2004

22.06.2004

IG - Igangsettingstillatelse

22.06.2016

07.11.2016

MB - Midlertidig brukstillatelse

29.11.2020

23.06.2022

EB - Endre bygningsdata

16.08.2021

16.08.2021

FA - Ferdigattest

01.03.2023

06.03.2023

EB - Endre bygningsdata

03.03.2023

03.03.2023

EB - Endre bygningsdata

03.05.2023

03.05.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	96.9	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	2	152.0	0.0	152.0	0.0
H02	2	126.0	0.0	126.0	0.0
H03	0	46.0	0.0	46.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bergfruelia	56		1663 ROLVSØY

Oversiktskart

Adresse: Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 733/68/0/30

Datakilde: Geovekst, FKB

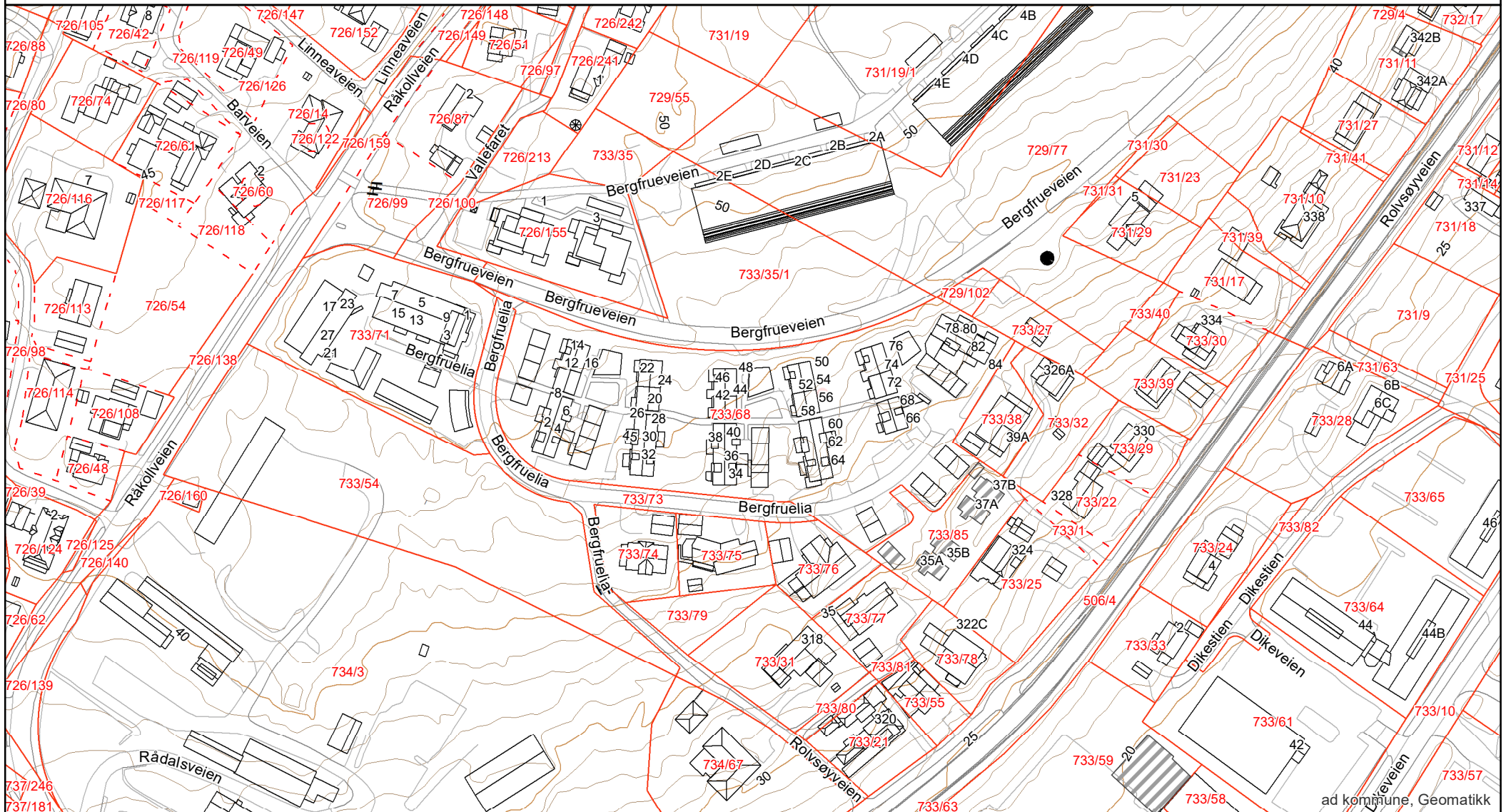
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000

Leveransedato: 2026-04-15



Matrikkelkart

Adresse: Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 733/68/0/30

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

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 12 cm eller bedre)

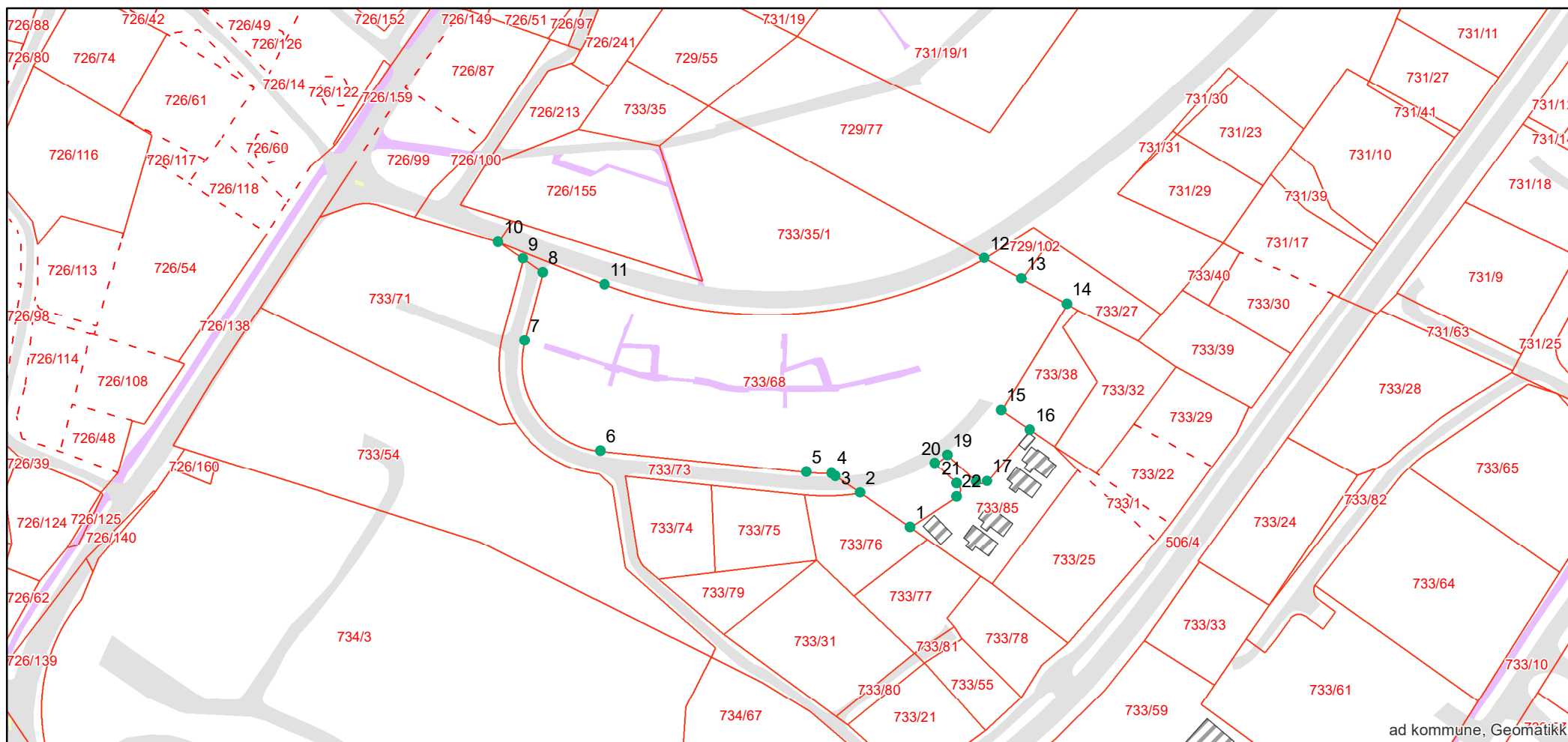
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 12 cm)

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-04-15



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 15.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
11082.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkttrapp

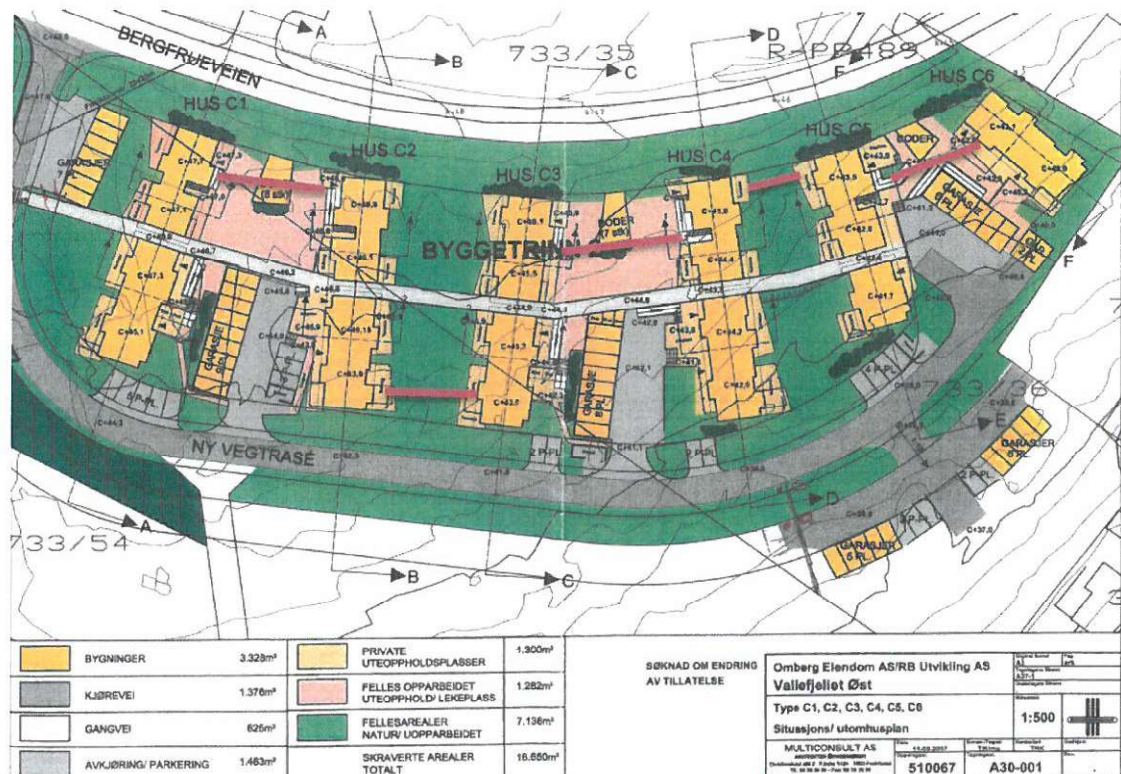
Rapportdato : 15.4.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570218.84192	613842.206501	Ikke spesifisert	21.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6570231.03595	613824.64689	Ikke spesifisert	10.53	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6570237.03922	613815.995977	Ikke spesifisert	1.76	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6570238.05363	613814.559597	Ikke spesifisert	8.98	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	66.026
5	6570238.3588	613805.600143	Ikke spesifisert	73.08	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6570245.85924	613732.935919	Ikke spesifisert	53.61	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	31.015
7	6570284.69091	613706.177329	Ikke spesifisert	24.98	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6570308.81572	613712.610197	Ikke spesifisert	8.5	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6570313.66596	613705.639005	Ikke spesifisert	10.55	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
10	6570319.67828	613696.977242	Ikke spesifisert	40.41	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
11	6570304.63753	613734.474124	Jord	138.68	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	160.093
12	6570313.80438	613868.478212	Jord	14.82	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
13	6570306.62472	613881.440356	Fjell	18.42	Rør		Totalstasjon	14	0
14	6570297.58621	613897.490743	Fjell	43.97	Bolt		Terrengmålt	13	0
15	6570260.25549	613874.285845	Ikke spesifisert	12.49	Ukjent		Terrengmålt	13	0
16	6570253.17523	613884.569473	Ikke spesifisert	23.53	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6570235.2157	613869.390752	Fjell	4.14	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	3.002
18	6570235.02263	613865.584521	Fjell	13.79	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6570244.25387	613855.33754	Jord	5.17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	74.05
20	6570241.33998	613851.074422	Jord	10.2	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6570234.54918	613858.672416	Fjell	5.57	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	3.002
22	6570229.75045	613858.543614	Ikke spesifisert	19.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 15.4.2026



Figur 1 viser situasjonsplan. Rød strek angir minsteavstand lik eller mer enn 8m mellom byggene

§ 11-7 Brannseksjoner

Kravspesifikasjon	Ansvar	Kommentar
Det er ikke behov for intern seksjonering da samlet areal av bygg ligger innenfor preaksepterte arealgrenser. Samlet BTA er	Ark	Viser til situasjonsplan i figur 1.

§ 11-8 Brannceller

Kravspesifikasjon	Ansvar	Kommentar
Eksempel på rom som utføres som egne brannceller: <ul style="list-style-type: none"> Boenhet/leilighet med tilhørende bod Rømningsvei/skjerming av rømningsveier 	Ark	Branncelleinndeling fremgår av vedlagte branntegninger.
Brannmotstand brannceller, EI 60 [B 60]	Ark	Branncellebegrensende vegg mellom boenhetene må føres opp til yttertaket og ut i takfoten, og takfoten beskyttes, på en slik måte at horisontal brannspredning mellom loft eller oppforet tak i ulike brannceller hindres i den forutsatte brannmotstandstiden.

Grunnkart

Adresse: Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 733/68/0/30

Datakilde: Geovekst, FKB

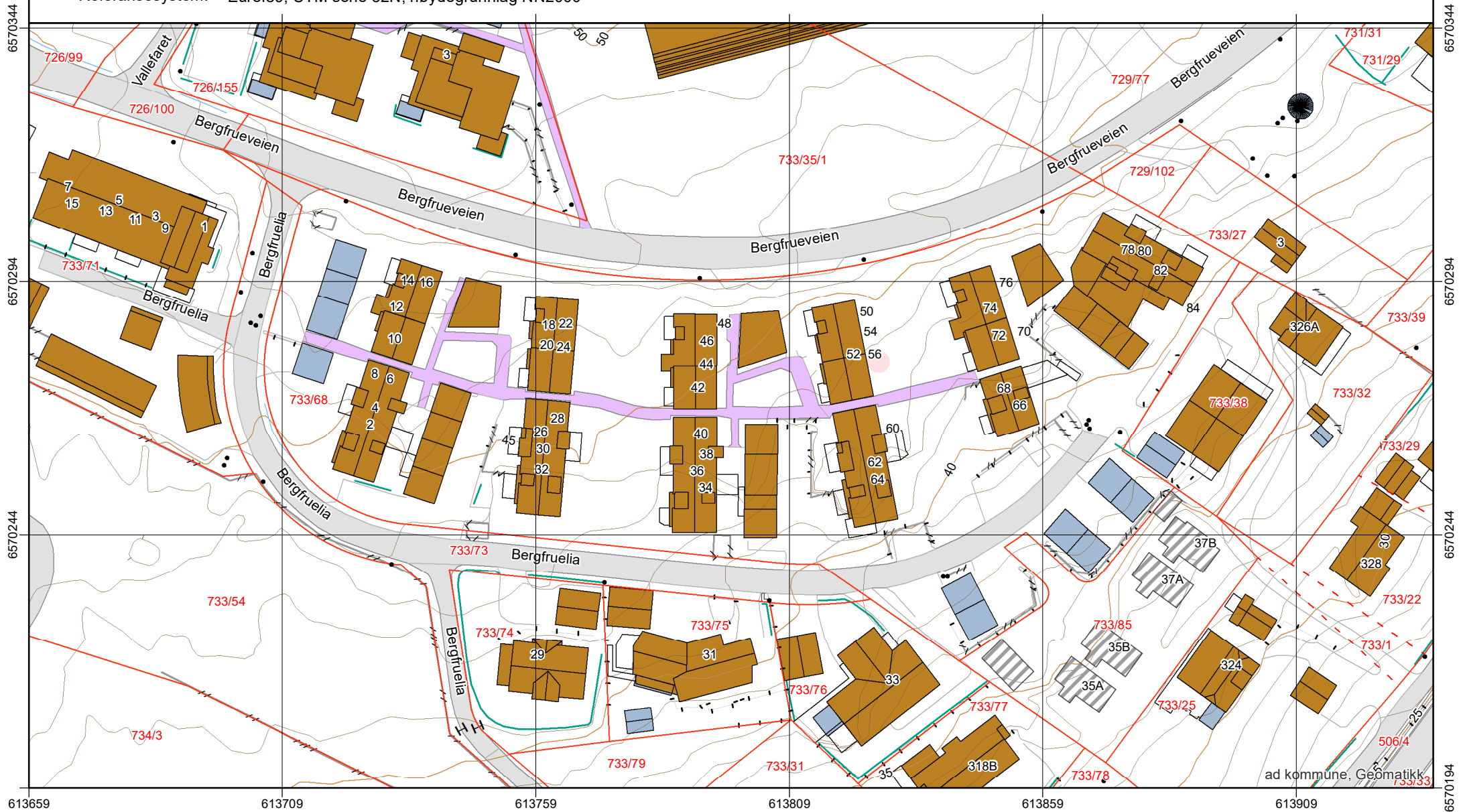
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2026-04-15



Grunnkart

Adresse: Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

Gnr/Bnr: 733/68/0/30

Datakilde: Geovekst, FKB

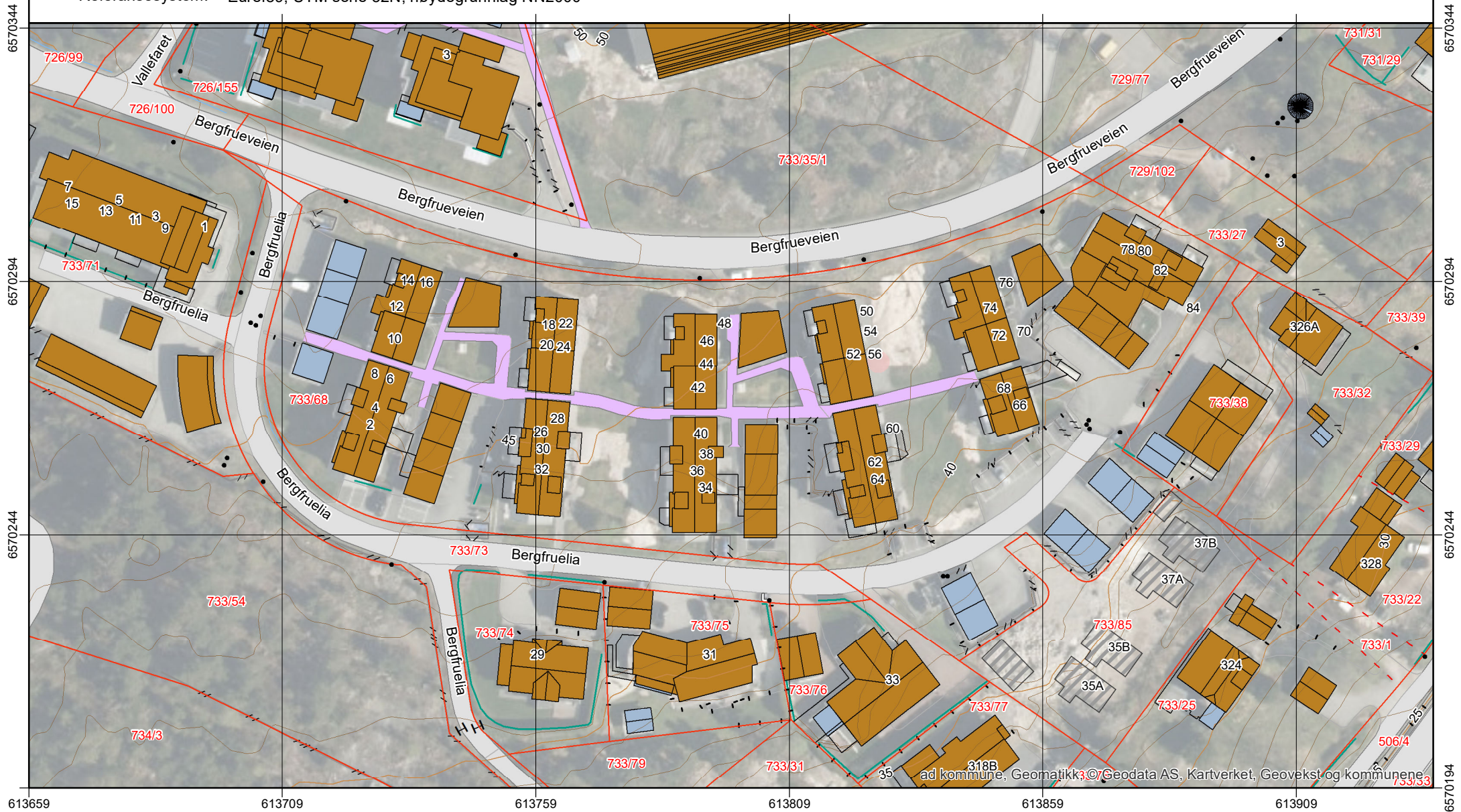
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000

Leveransedato: 2026-04-15





FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 17.04.2026

Til informasjon!

Eiendom: 733/68/0/30 Bergfruelia 56

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 733/68/0/30

Eierrepresentant: Hansen Kristina Andreevna

Regningsmottaker: Hansen Kristina Andreevna

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei	
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	733	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	68	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	30				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23729695	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		96,9

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
CHRISTENSEN JOACHIM B	Bergfruelia 56	1663 ROLVSØY	1/2	Fester
HANSEN KRISTINA ANDREEVNA	Bergfruelia 56	1663 ROLVSØY	1/2	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 521,00	01.07.2026	1/8	0	kr 1 019,00
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/8	0	kr 1 861,00
60	ESkatt Bolig	920 100,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 2 944,00
4260	VANN - BOLIG	100,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 1 443,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 4 380,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00

kr 15 724,00



LINK ARKITEKTUR AS AVD FREDRIKSTAD

Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse

Vår referanse

2013/11292-74-47994/2023-SNHU

Klassering

733/70

Dato

01.03.2023

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
48/23

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 23.01.2023 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: **Bergfruelia 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82 og 84**

Gnr. 733

Bnr. 68

Arbeidets art: **Oppføring av boliger**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Snorre Huseby
avdelingsarkitekt

Virksomhet Regulering og byggesak

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

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

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
 - Standard grunnkart
 - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
 - Matrikkelkart
 - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
 - Kommuneplan
 - Reguleringsplan
 - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
 - Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:

<https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf>

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

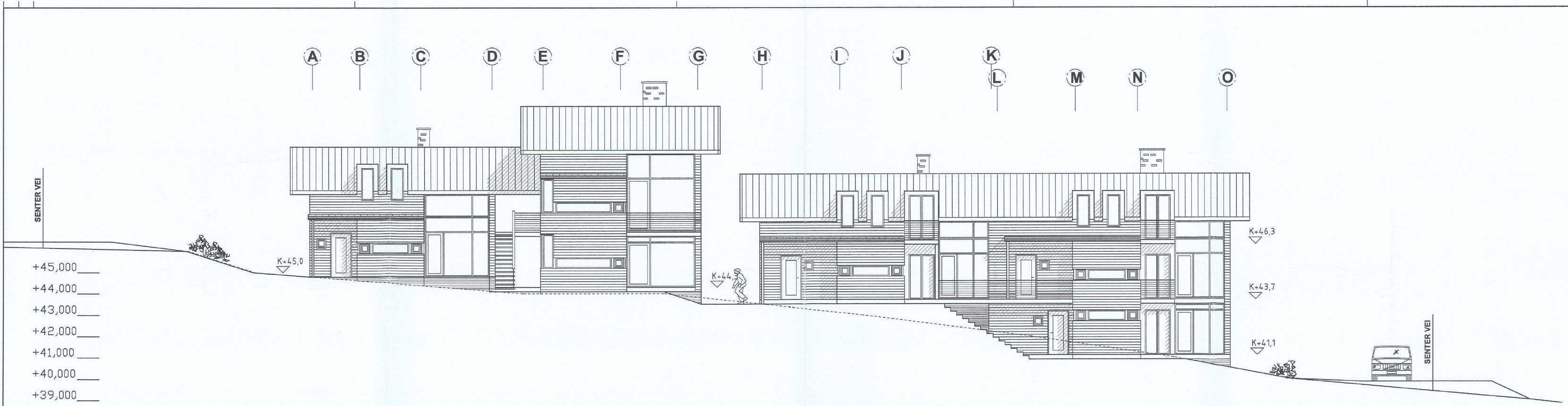
Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:

Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

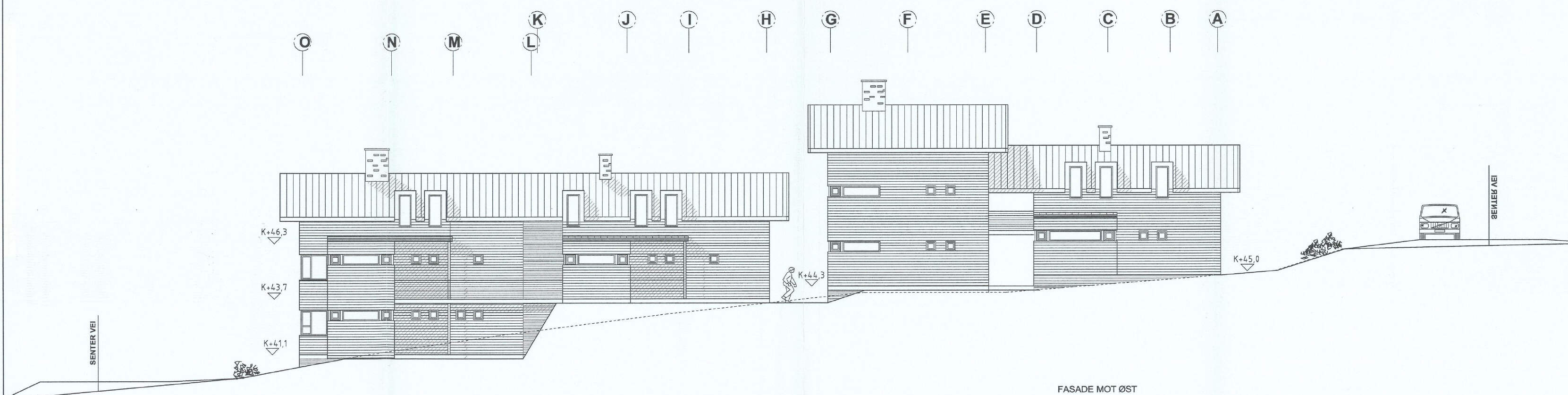
Kommunens digitale kartløsning finner dere her:

<https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324>

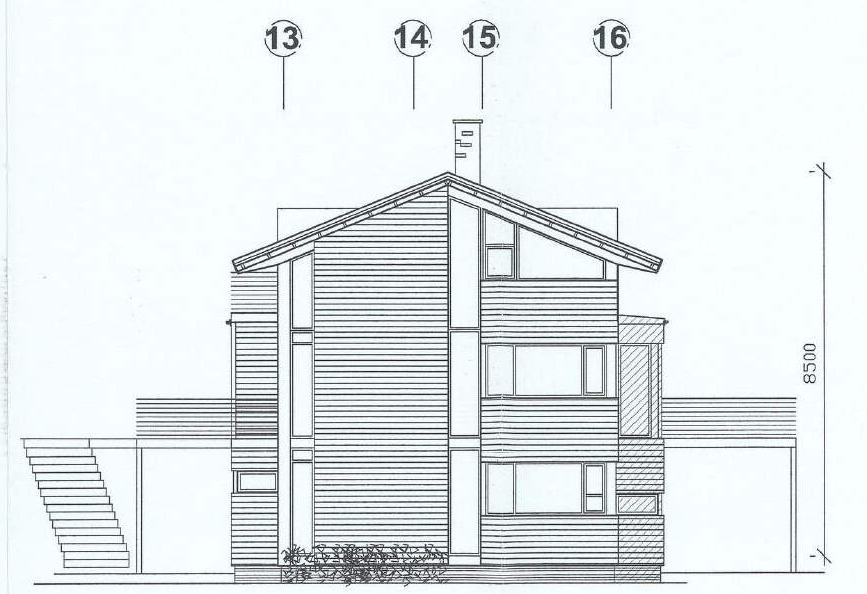


FASADE MOT VEST

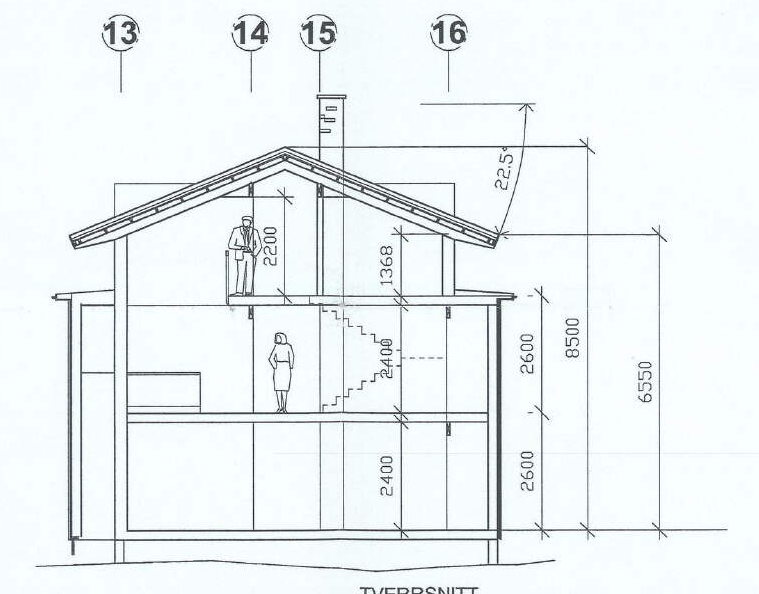
+45,000
+44,000
+43,000
+42,000
+41,000
+40,000
+39,000



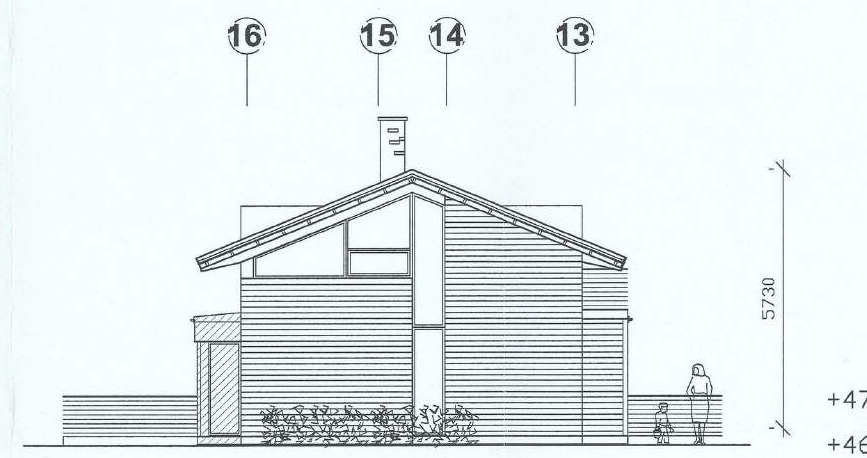
FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



TVERRSNITT



FASADE MOT NORD

+47,000
+46,000
+45,000
+44,000
+43,000
+42,000
+41,000
+40,000
+39,000

HENVISNINGER:

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Fasader/ tverrsnitt HUS C4	510067	A35-C4	.

Tilbehør (Bygghem)	Tegningsstatus
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst	Rammesøknad

Rev/Korreksjoner

ARKITEKT: **MULTICONSULT GEAS AS**

BYGGTEKNIKK:

ELEKTROTEKNIKK:

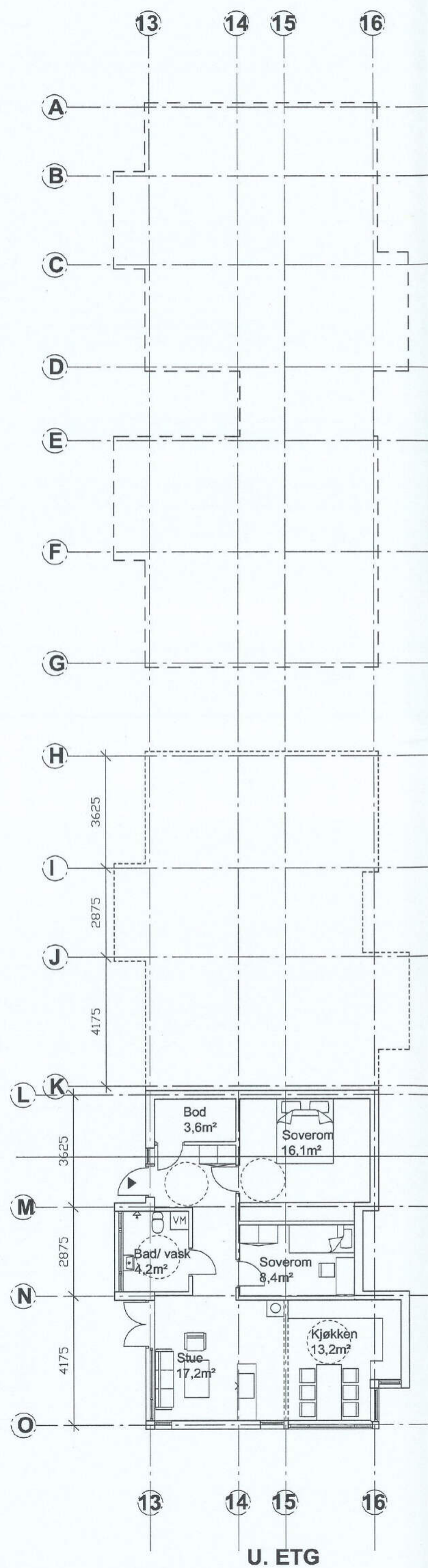
VVS-TEKNIKK:

LOKALISERING: FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REG. AVDELING SAKER: P2 BEHANDLINGSDATO: 04/0407 29.04.07

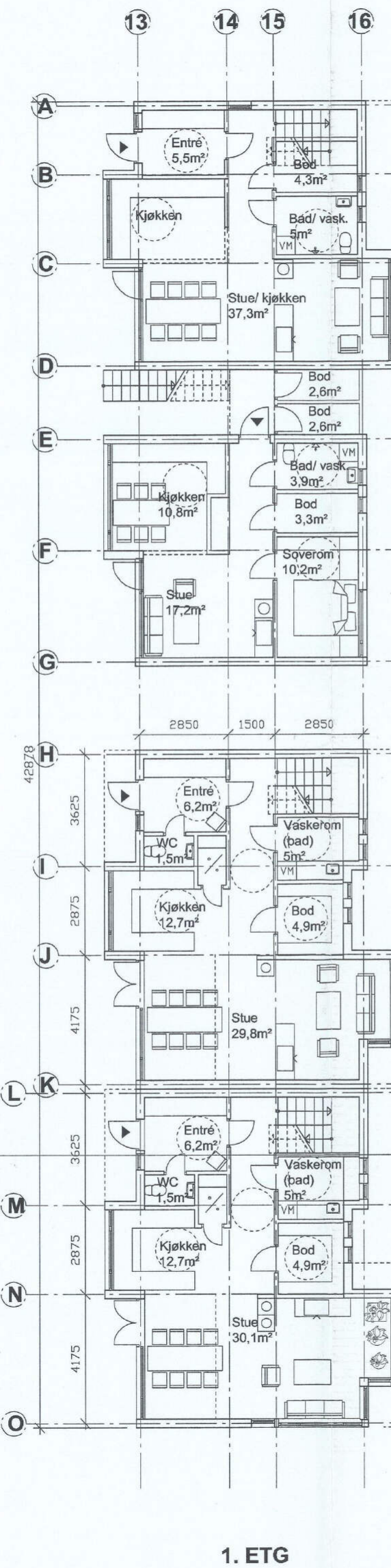
Original format	Fag
AKT	ARK

Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst	Målestokk
Fasader/ tverrsnitt HUS C4	1:100

MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Ordningsland alle 2, P. Loke 1426, 1602 Fredrikstad Tlf: 02 26 21 00 - Fax: 02 26 21 09	Dato 15.07.2003	Kontrollert MV	Kontrollert TRIK	Godkjent Rev.
Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A35-C4			



U. ETG



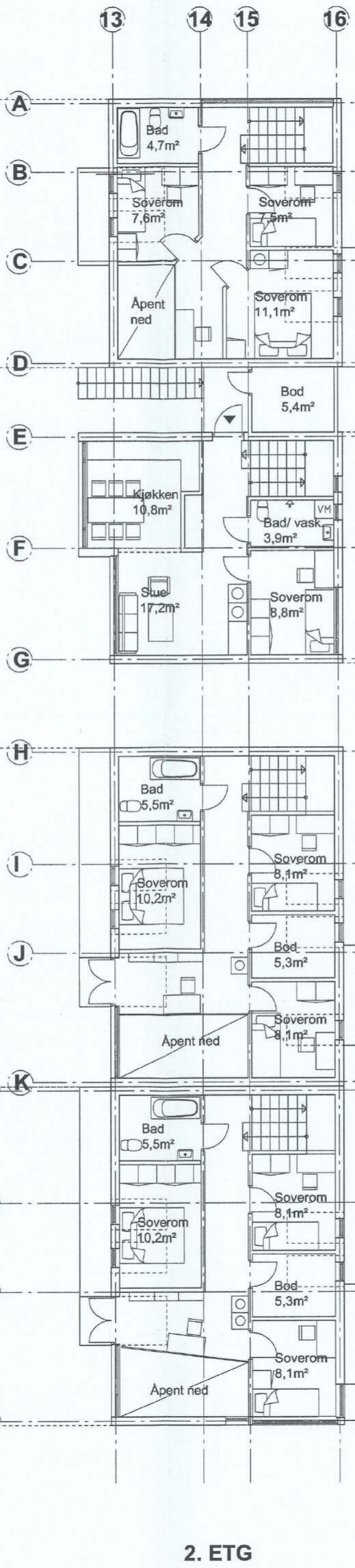
1. ETG

TYPE C4-4:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 62,1m²
TOTALAREAL: 112,5m²

TYPE C4-3:
TO-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
TOTALAREAL: 51,4m²

TYPE C4-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 75,6m²
TOTALAREAL: 138,5m²

TYPE C4-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 75,6m²
TOTALAREAL: 138,5m²



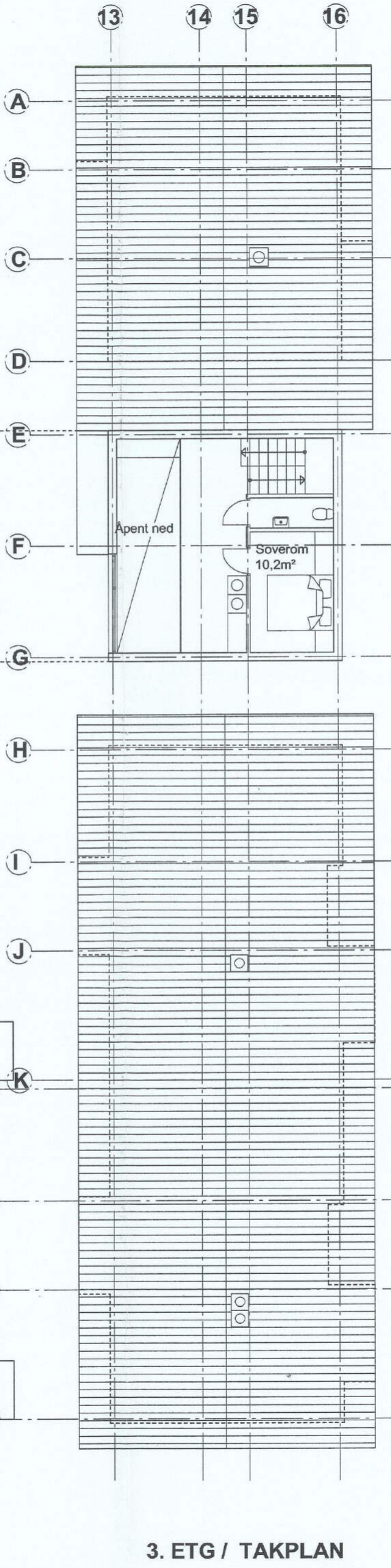
2. ETG

TYPE C4-4:
2. ETASJE, AREAL: 50,4m²

TYPE C4-5:
TRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
2. ETASJE, AREAL: 56,8m²
TOTALAREAL: 99,2m²

TYPE C4-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²

TYPE C4-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²



3. ETG / TAKPLAN

TYPE C4-5:
2. ETASJE, AREAL: 42,4m²

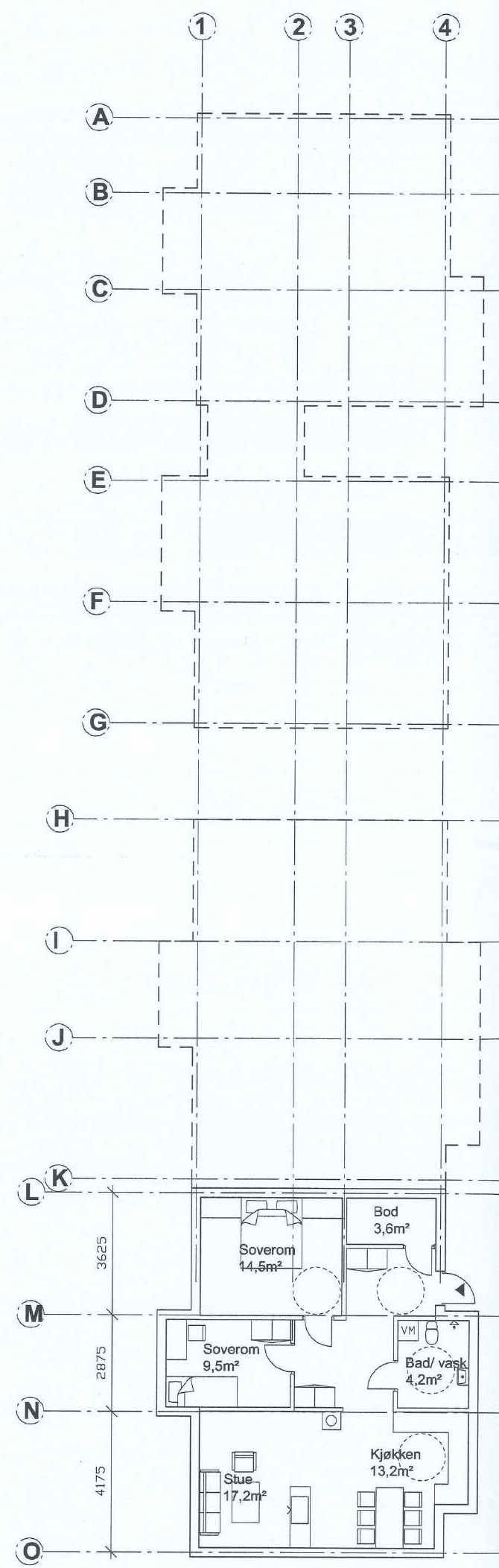
FELT C - HUS C4

HENVISNINGER:

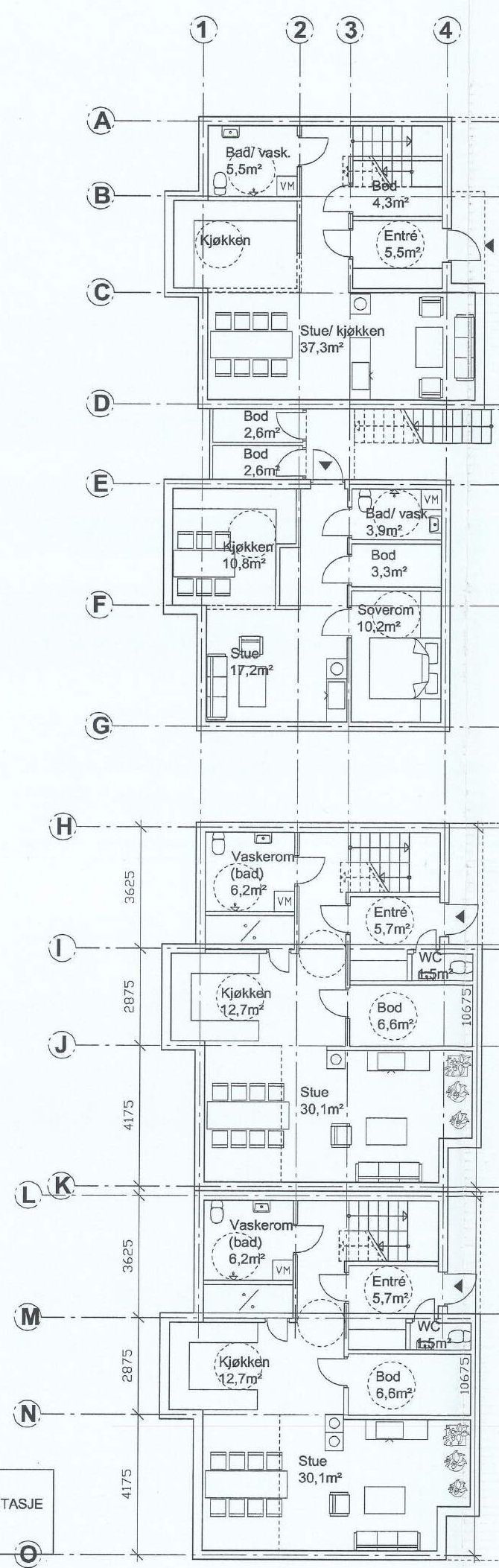
Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Leilighetsplaner HUS C4	510067	A31-C4	.
Tilshavere (Byggher)		Tegningstittel	
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Rammesøknad	

Rev/Korreksjoner	Dato	Tegn.	Kontr.
<ul style="list-style-type: none"> ARKITEKT: <input checked="" type="checkbox"/> MULTICONSULT GEAS AS BYGGETEKNIKK: <input type="checkbox"/> ELEKTROTEKNIKK: <input type="checkbox"/> VVS-TEKNIKK: <input type="checkbox"/> 	<p>Lokaliseringsplan</p>		

Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Original format A1/L	Fag ARK
Leilighetsplaner HUS C4		Tegningens tittel	Underlagets tittel
		Målestokk	1:100
MULTICONSULT AS ARKITEKT OG BYGGETEKNIKK Christiansgt. 2, P. boks 1424, 1602 Fredrikstad Tlf.: 89 38 39 00 - Fax: 89 38 39 99	Dato 15.07.2003 Oppdragsnr. 510067	Konst./Tegnet MV	Kontrollert TRK Godkjent Rev.



U. ETG



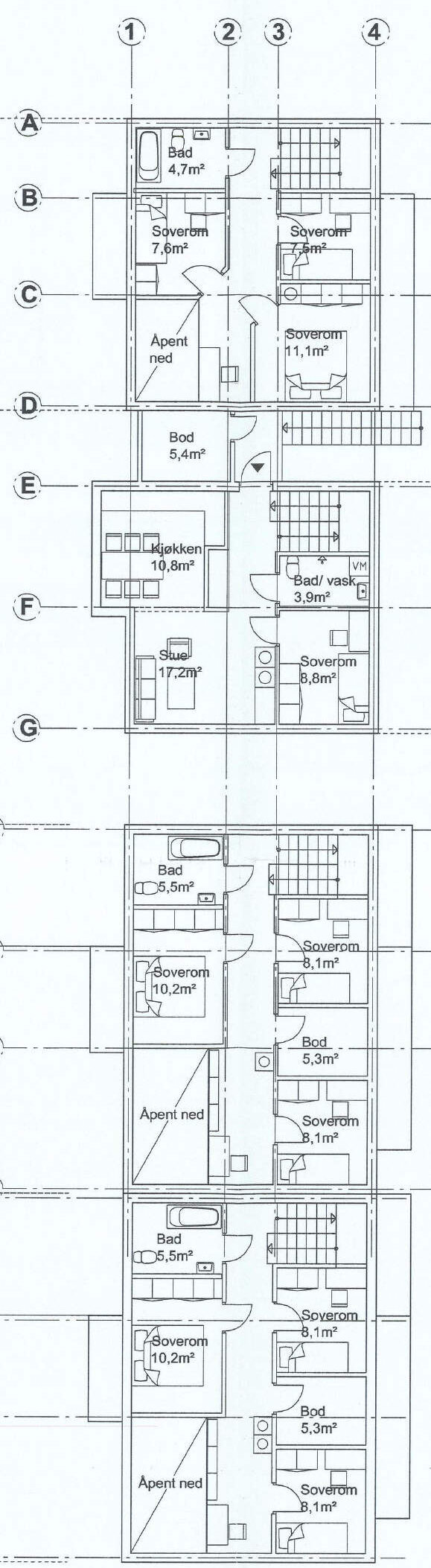
1. ETG

TYPE C1-4:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 61,7m²
TOTALAREAL: 112,1m²

TYPE C1-3:
TO-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
TOTALAREAL: 51,4m²

TYPE C1-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 79,8m²
TOTALAREAL: 142,7m²

TYPE C1-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 79,8m²
TOTALAREAL: 142,7m²



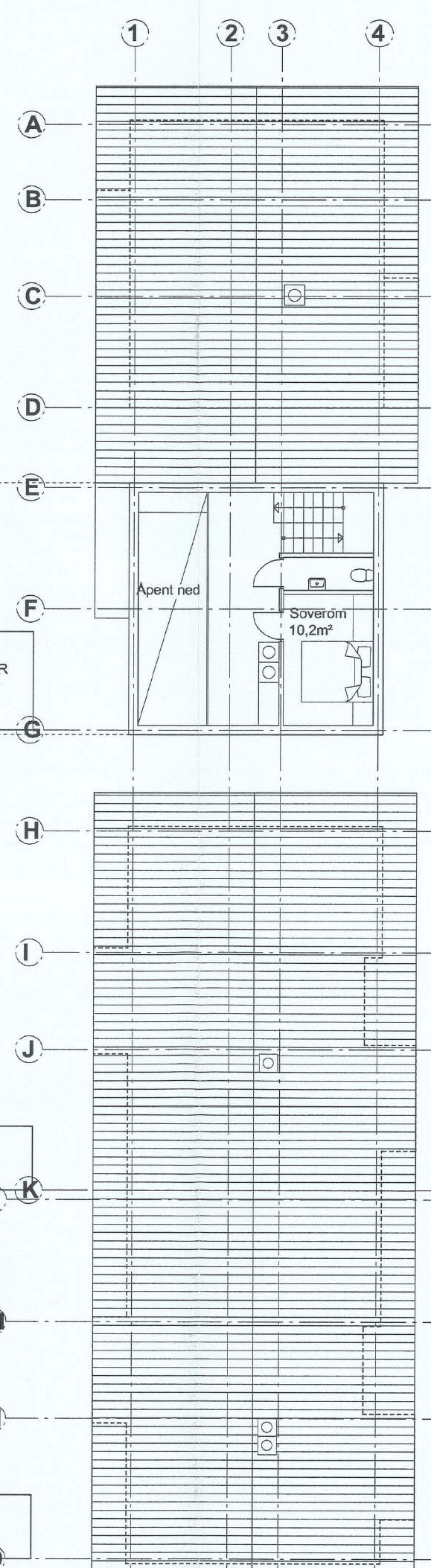
2. ETG

TYPE C1-4:
2. ETASJE, AREAL: 50,4m²

TYPE C1-5:
TRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
2. ETASJE, AREAL: 56,8m²
TOTALAREAL: 99,2m²

TYPE C1-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²

TYPE C1-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²



3. ETG / TAKPLAN

TYPE C1-5:
2. ETASJE, AREAL: 42,4m²

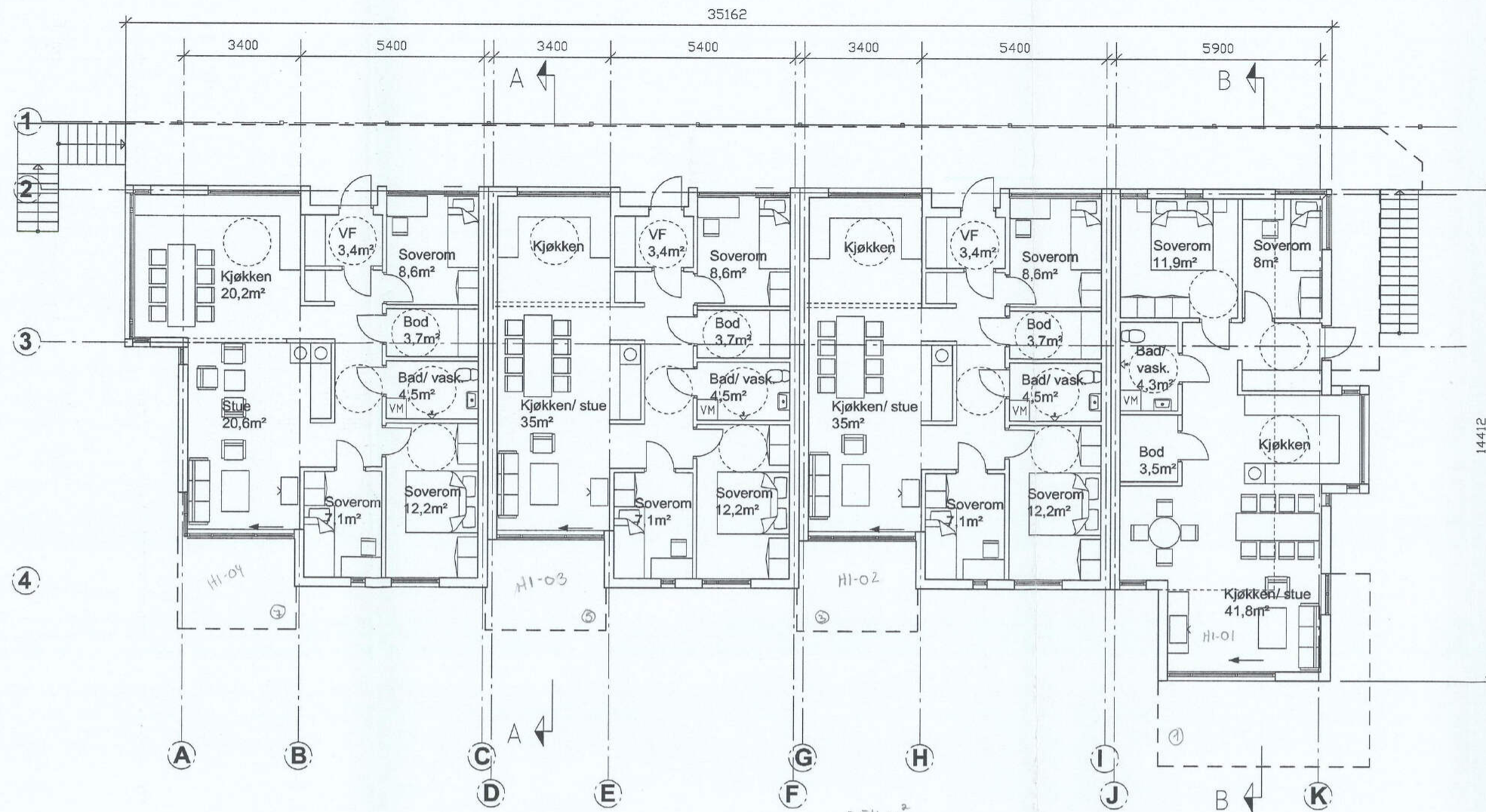
HENVISNINGER:

Innhold	Oppdragnr.	Tegningsnr.	Rev.
Leilighetsplaner HUS C1	510067	A31-C1	.
Tilskriver (Byggherre)			Tegningsstake
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst			Rammesøknad

ARKTEKT:	MULTICONSULT GEAS AS	Lokalstempel:	FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REG. AVDELING Saksnr. BY 24.04.07
BYGGETEKNIKK:			
ELEKTROTEKNIKK:			
VVS-TEKNIKK:			

Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Original format	A1L	Arkiv
Leilighetsplaner HUS C1		Tegningens format		
		Underlagets format		
		Målestokk	1:100	
MULTICONSULT AS Arkitektkontor	Dato 15.07.2003	Konstr./Tegnet	MV	Korrigert
Christianslund allé 2 P. boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 25 30 00 - Fax: 69 25 39 99	Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr.	TRK	Godkjent
				Rev.

1. ETASJE:



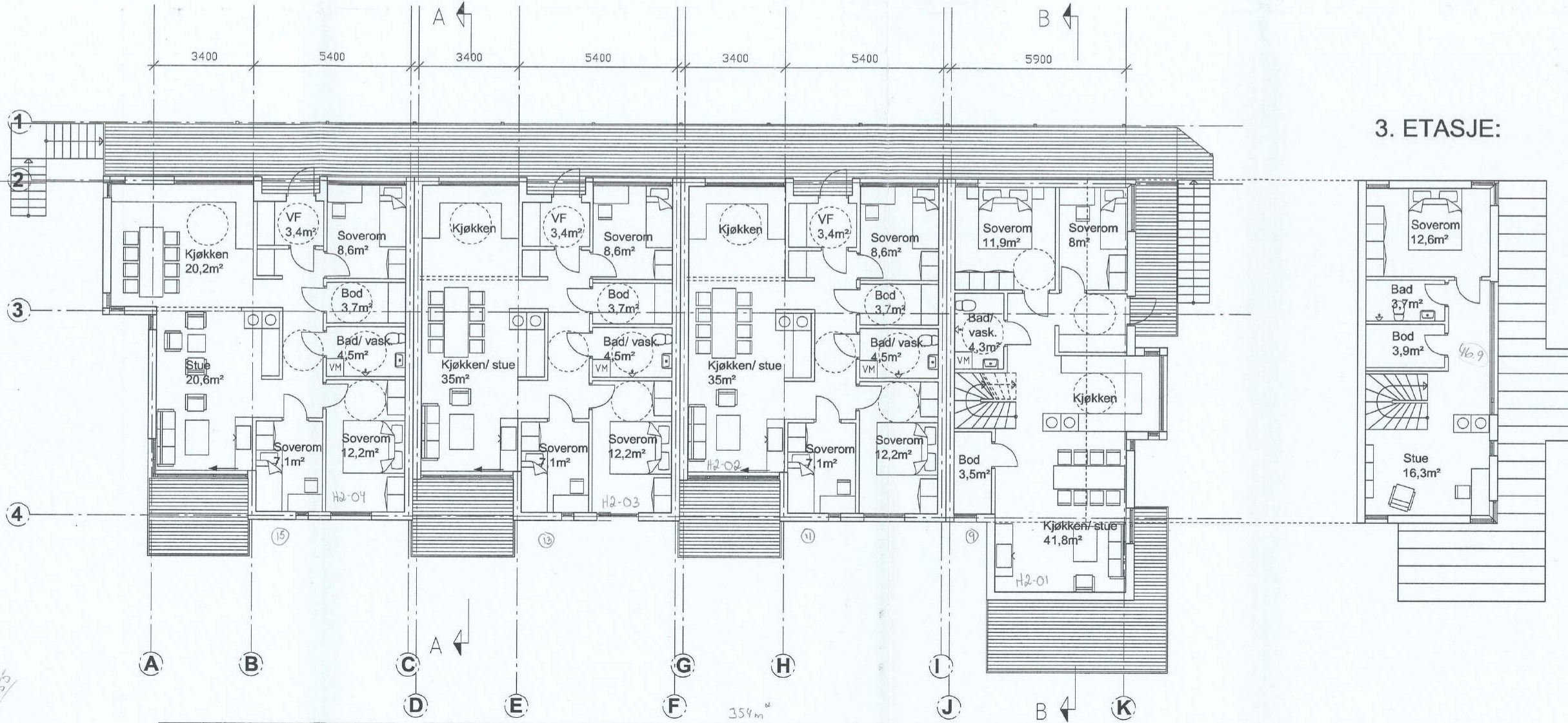
FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-1
1 ETASJE
AREAL: 95,6m²

FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-2
1 ETASJE
AREAL: 89,1m²

FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-2
1 ETASJE
AREAL: 89,1m²

FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-3
1 ETASJE
AREAL: 79,6m²

2. ETASJE:



FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-1
1 ETASJE
AREAL: 95,6m²

FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-2
1 ETASJE
AREAL: 89,1m²

FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-2
1 ETASJE
AREAL: 89,1m²

FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-4
2 ETASJER
AREAL: 79,6m²
AREAL TOTALT: 126,5m²

FIRE-ROMS LEILIGHET TYPE B2-4
2.ETG. TYPE B4: 46,9m²

HENVISNINGER:

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Leilighetsplaner HUS B2	510067	A31-B2	.
Tilskriver (Byggherre)	Tegningsstatus		
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst	Rammesøknad		

Rev Korreksjoner _____ Dato Tegn. Kontr. _____

- ARKITEKT:
● MULTICONSULT
GEAS AS
- BYGGETEKNIKK:
○
- ELEKTROTEKNIKK:
○
- VVS-TEKNIKK:
○

Lokaliseringstegning

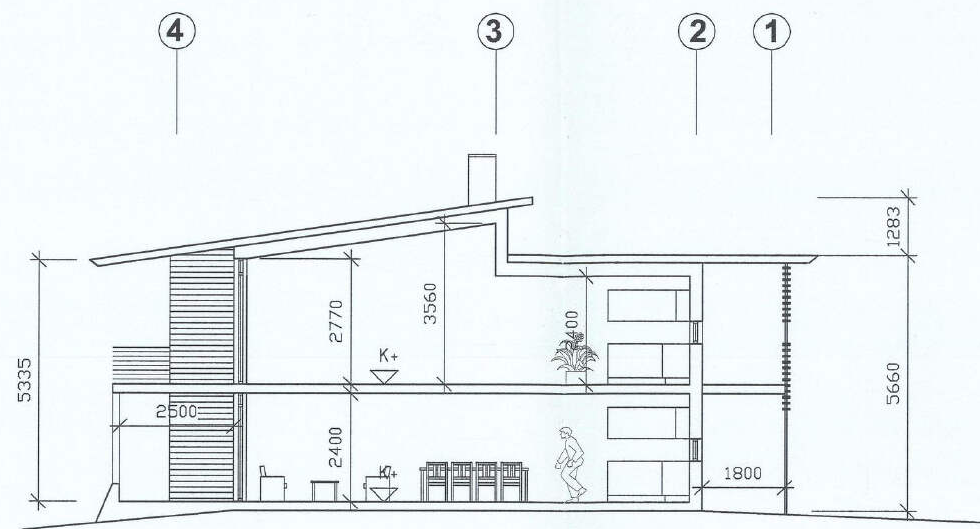
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSJENR. PV BEHANDL. DATO
046049 29.01.05

Omberg Eiendom AS
Vallefjellet Øst

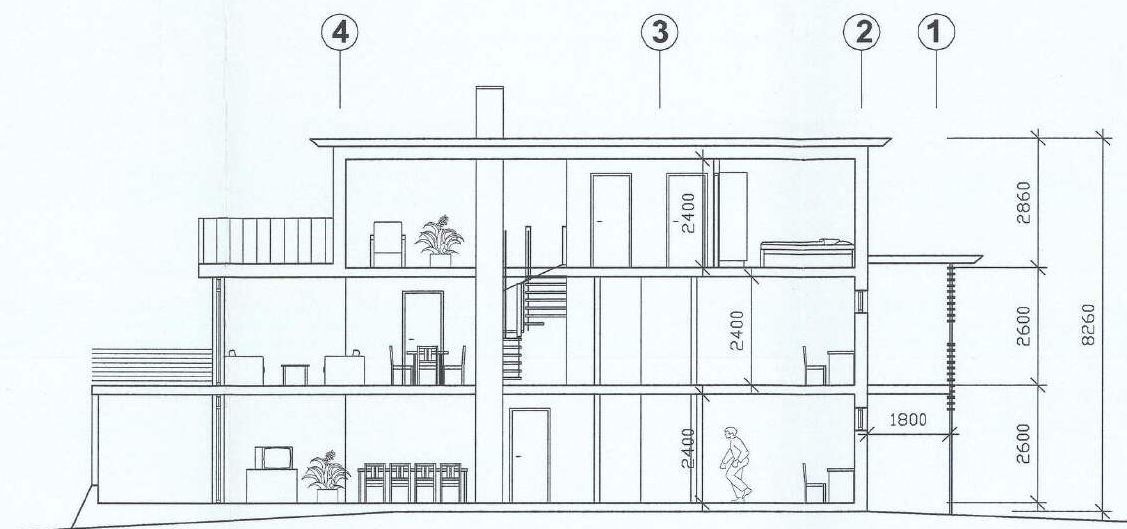
Leilighetsplaner HUS B2

Original format: A1
Tegningens filnavn: _____
Underlagets filnavn: _____
Målestokk: 1:100

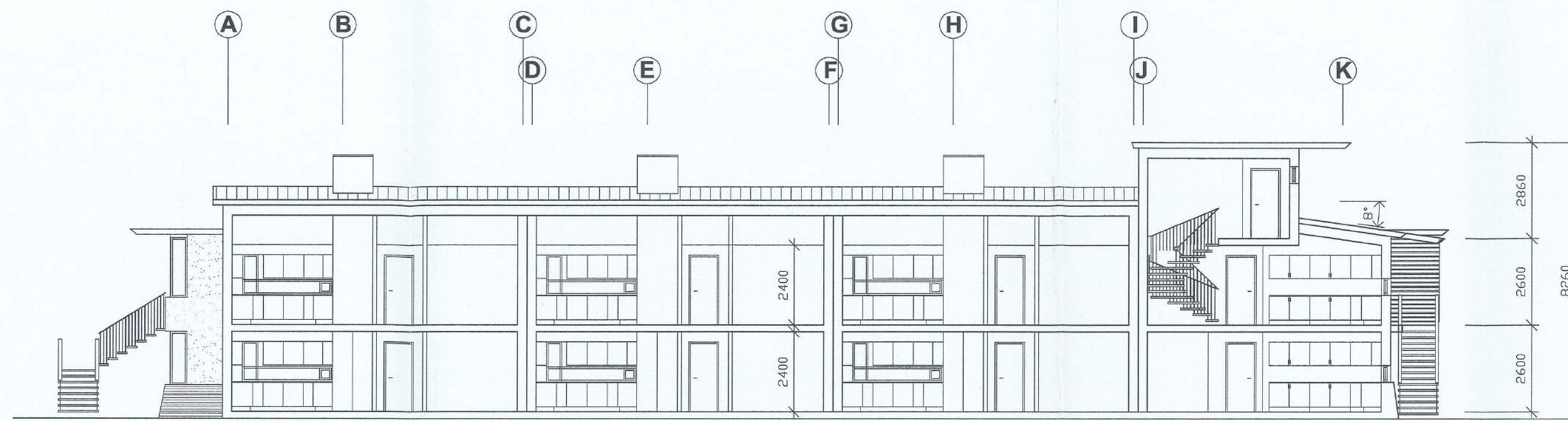
MULTICONSULT AS ARKITEKTER, INGENIØRER Christianslund alle 2 · Postboks 1424 · 1602 Fredrikstad Tlf: 69 36 36 00 · Fax: 69 36 36 99	Dato 15.07.2003	Konstr./Tegnet MV	Kontrollert TRK	Godkjent _____
Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A31-B2	Rev. _____		



SNITT A-A



SNITT B-B



SNITT C-C

HENVISNINGER:

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Snitt HUS B2	510067	A37-B2	.

Tilakshaver (Byggherre)	Tegningstatus
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst	Rammesøknad

Rev Korreksjoner Dato Tegn.Kontr.

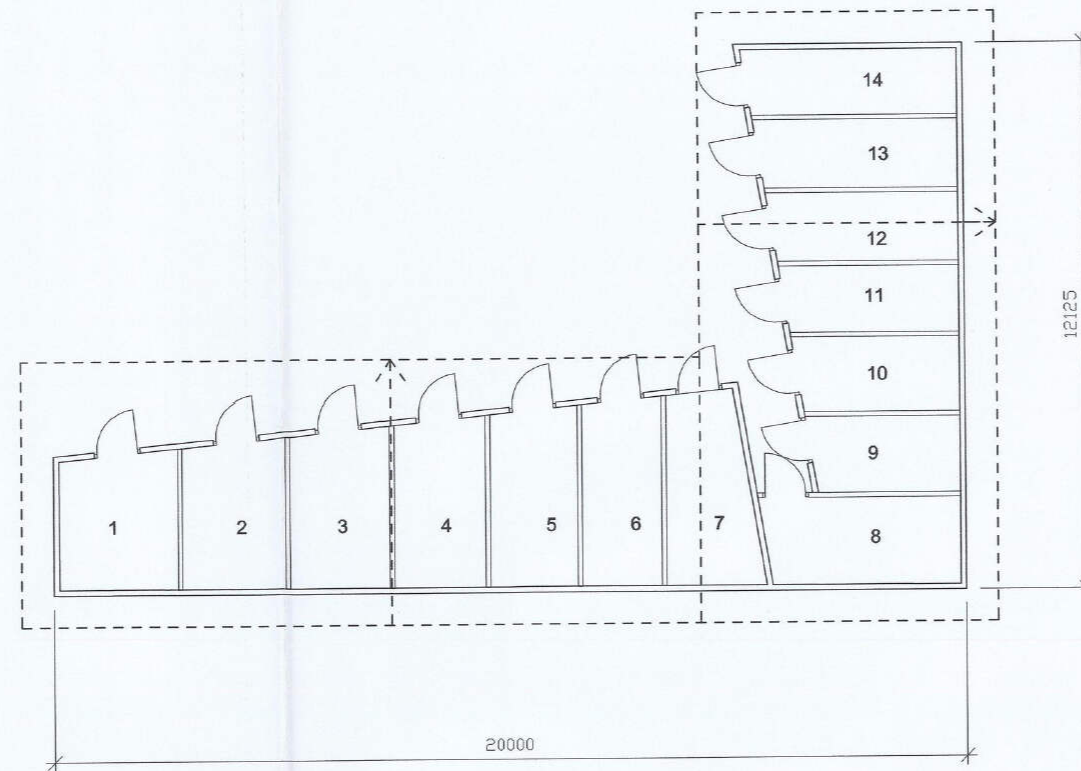
- ARKITEKT:
 MULTICONSULT
GEAS AS
- BYGGTEKNIKK:
- ELEKTROTEKNIKK:
- VVS-TEKNIKK:

Lokaliseringstegning	FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGG- OG REG. AVDELING Saksnr. PV REHANDL.DATO 04/0049 29.04.04
----------------------	--

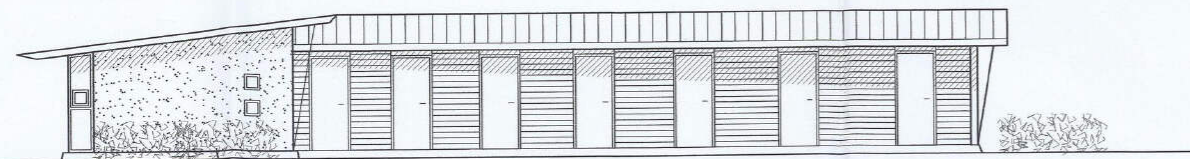
Original format	Fag
A1	ARK
Tegningens firavn	
Underleggets firavn	

Målestokk:	
Snitt HUS B2	1:100

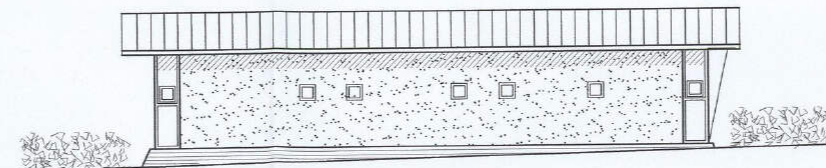
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christianslund alle 2, P-boks 1424, 1602 Fredrikstad Tlf: 09 38 39 00 - Fax: 09 38 39 99	Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
	15.07.2003	MV	TRK	.
	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.	
	510067	A37-B2	.	



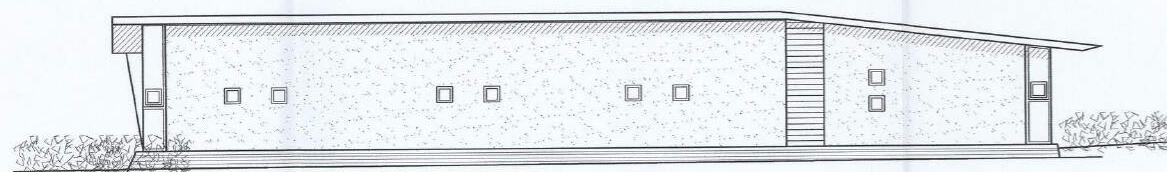
PLAN BODER I FELT B
BRUTTOAREAL: 108m²



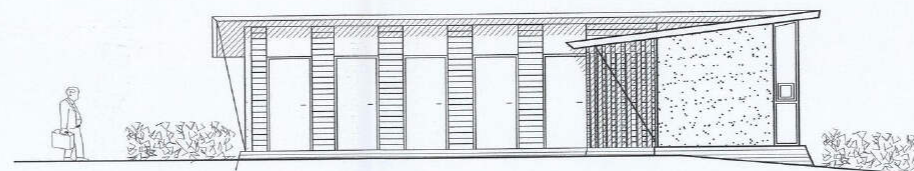
OPPRISS MOT NORD



OPPRISS MOT ØST



OPPRISS MOT SØR



OPPRISS MOT VEST

HENVISNINGER:

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Plan/ oppriss boder i felt B	510067	A35-002	.
Tilskriver (Byggherre)		Tegningsstatus	
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Rammesøknad	

Rev. Korreksjoner Dato Tegn. Kontr.

- ARKITEKT:
● MULTICONSULT
GEAS AS
- BYGGTEKNIKK:
○
- ELEKTROTEKNIKK:
○
- VVS-TEKNIKK:
○
-

Lokaliseringstegning

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGGE- OG REG. AVDELING
Saksnr. PU BEHANDL.DATO
04/0049 29.01.04

Omberg Eiendom AS
Vallefjellet Øst

Original format
A1 Føi ARK

Plan/ oppriss boder i felt B

Underlagets firavn
boder

Målestokk

1:100

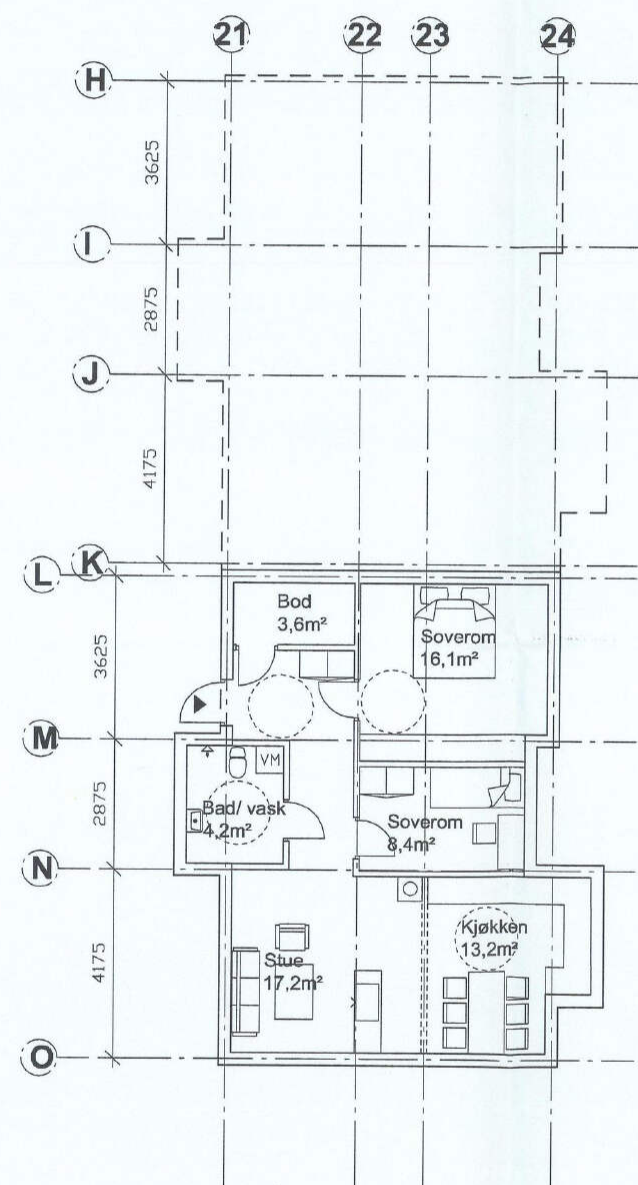


MULTICONSULT AS
ARKITEKTER INGENIØRER
Christianslund alle 2 P. boks 1424 1902 Fredrikstad
Tlf.: 69 38 38 00 - Fax: 69 38 38 99

Dato
15.07.2003
Oppdragsnr.
510067

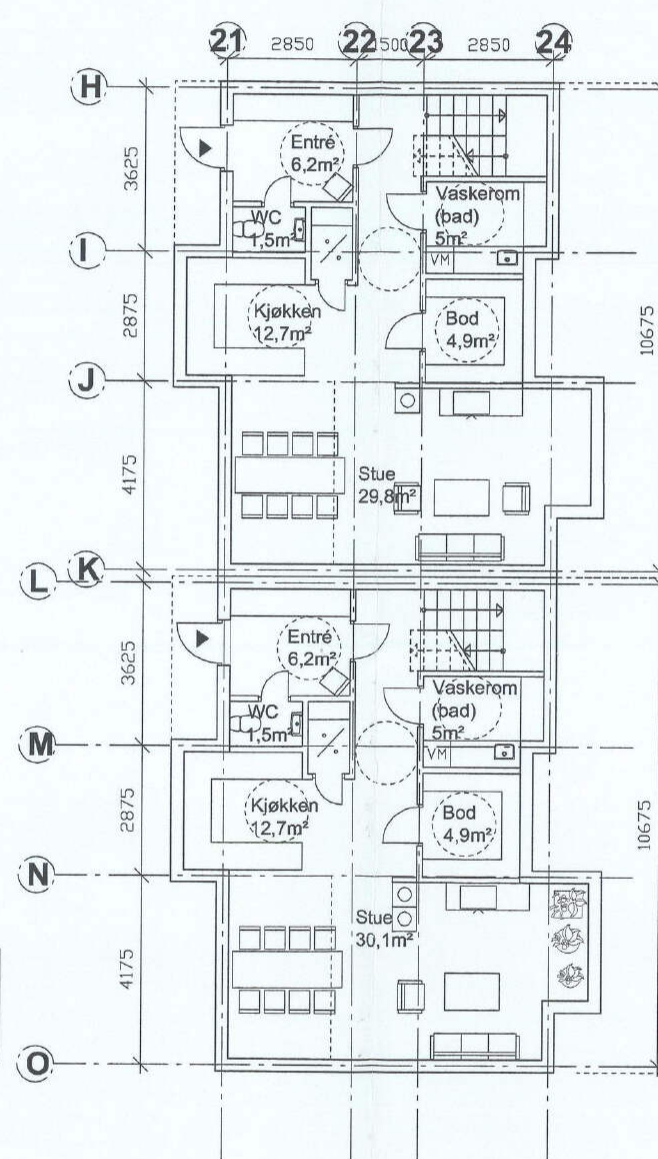
Konstr./Tegnet
MV
Tegningsnr.
A35-002

Kontrollert
TRK
Godkjent
Rev.



TYPE C6-1:
TRE-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
AREAL: 75,6m²

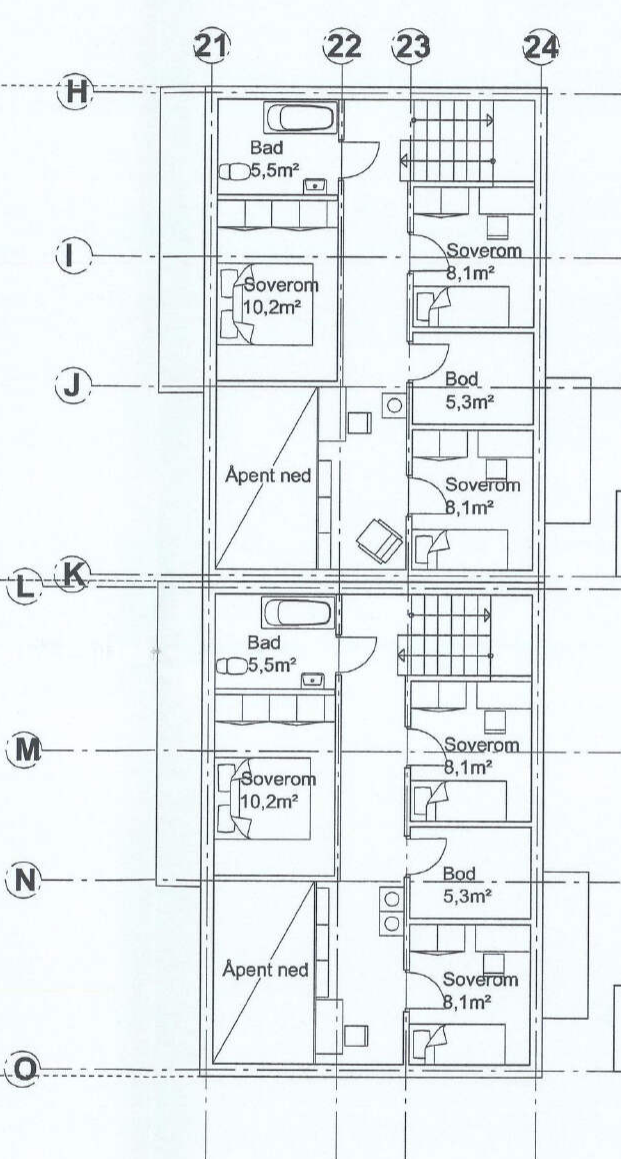
U. ETG



TYPE C6-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 75,6m²
TOTALAREAL: 138,5m²

TYPE C6-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 75,6m²
TOTALAREAL: 138,5m²

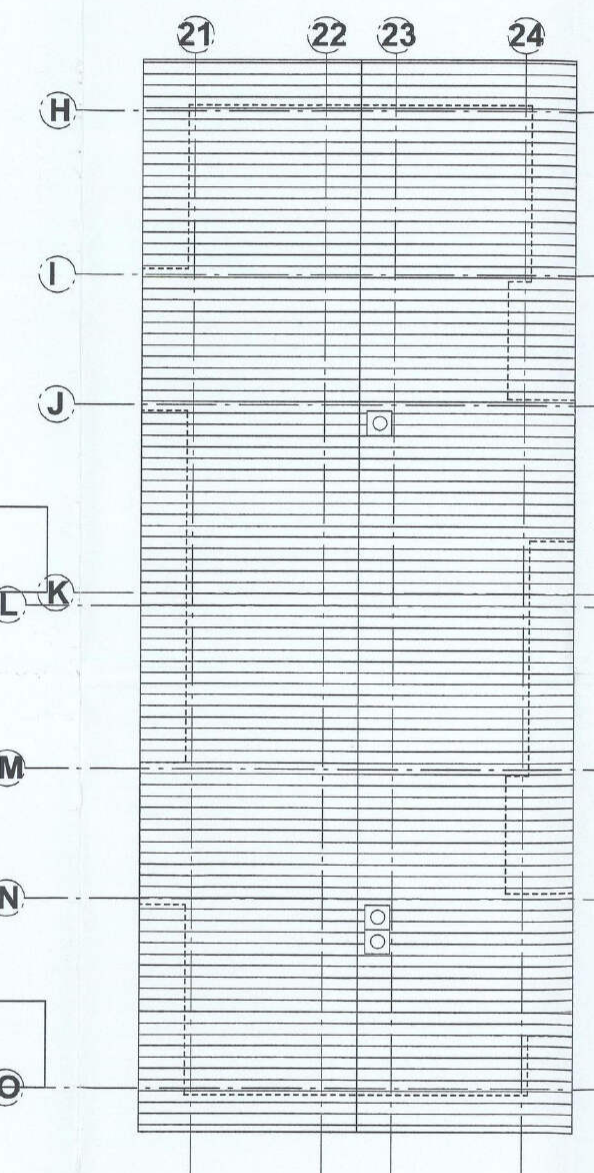
1. ETG



TYPE C6-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²

TYPE C6-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²

2. ETG



3. ETG / TAKPLAN

FELT C HUS C6

HENVISNINGER:

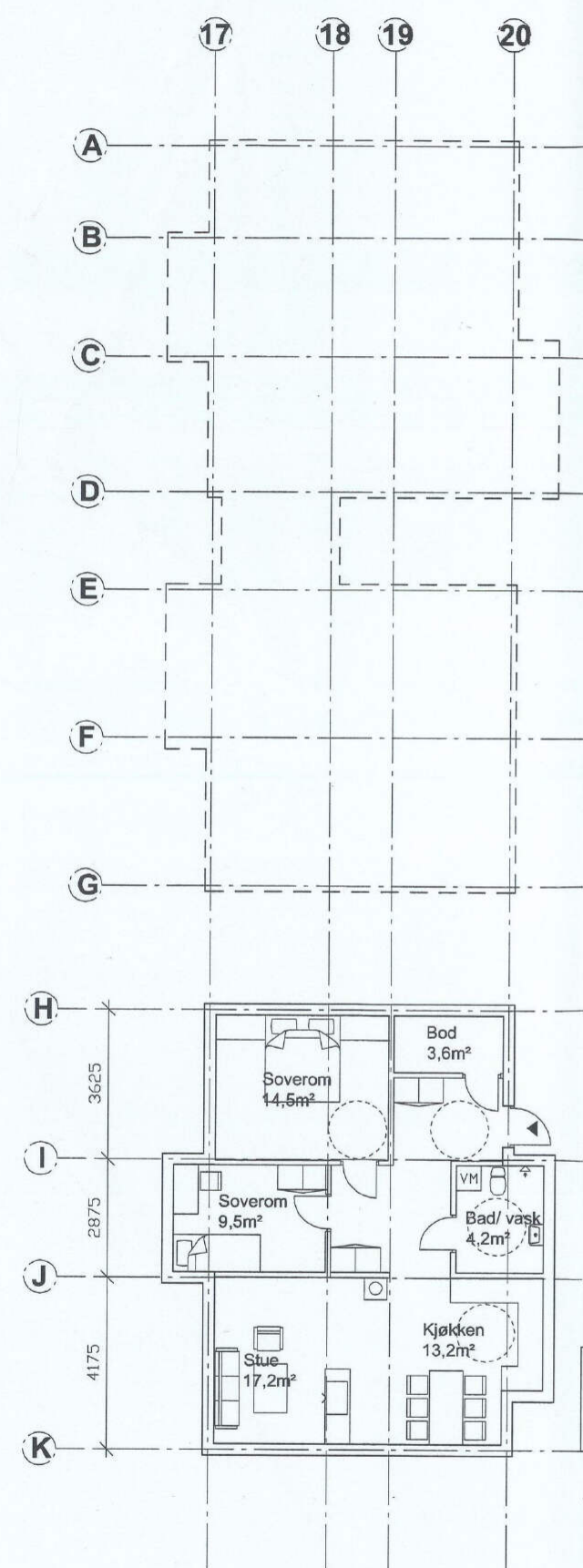
Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Leilighetsplaner HUS C6	510067	A31-C6	.
Tilbakeser (Byggherre)	Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Tegningstittel
			Rammesøknad

Rev/Korreksjoner

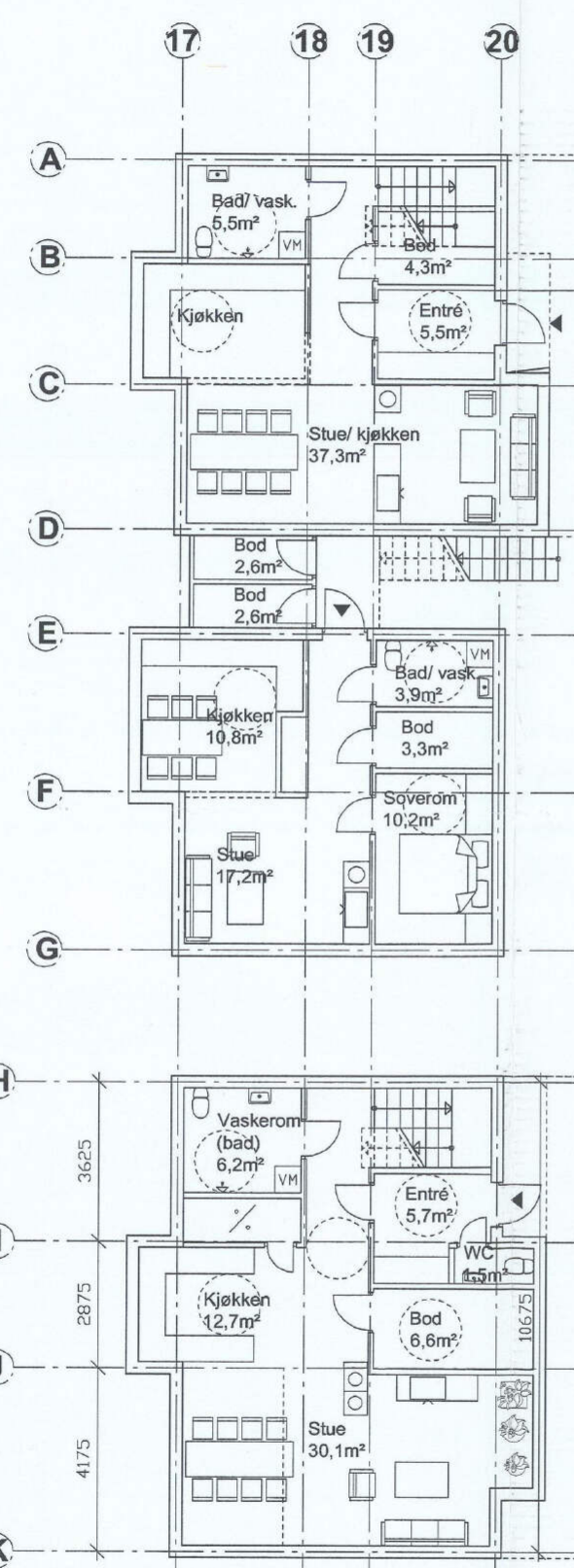
- ARKITEKT: MULTICONSULT GEAS AS
- BYGGTEKNIKK:
- ELEKTROTEKNIKK:
- VVS-TEKNIKK:

FREDHISTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGG- OG REG. AVDELING
Saksnr. 09/04019
04/04/09 29.04.09

Original format	Fig. ARK
Tegningens format	
Underlagets format	
Målestokk	1:100
Arkitekt	MULTICONSULT
Dato	15.07.2003
Oppdragsnr.	510067
Konstr./Fagret	MV
Kontrollert	TRK
Godkjent	
Rev.	



U. ETG

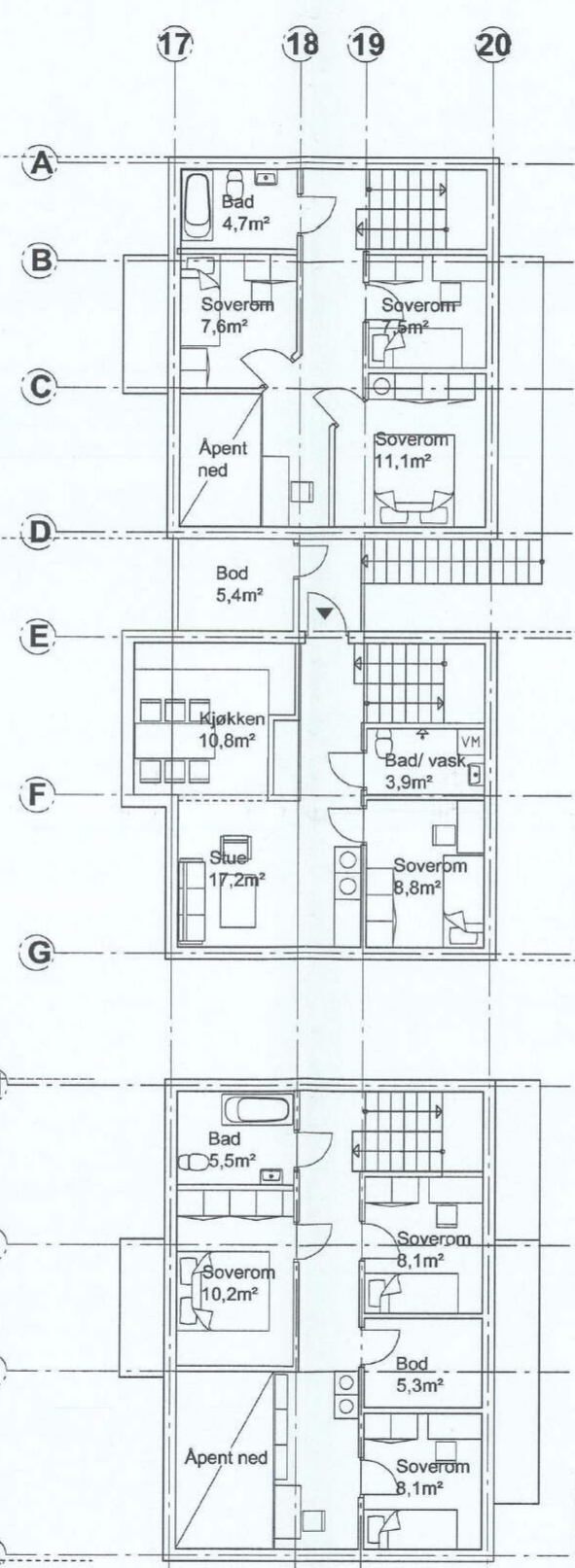


1. ETG

TYPE C5-4:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 61,7m²
TOTALAREAL: 112,1m²

TYPE C5-3:
TO-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
TOTALAREAL: 51,4m²

TYPE C5-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 79,8m²
TOTALAREAL: 142,7m²

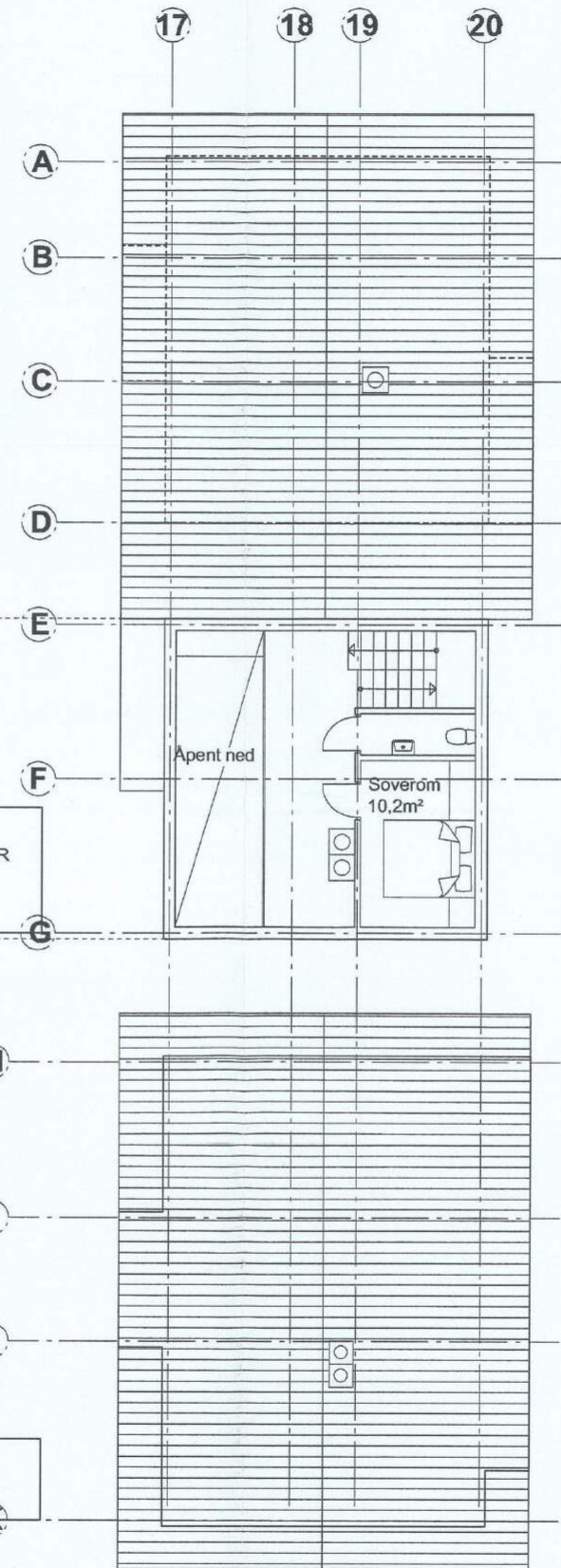


2. ETG

TYPE C5-4:
2. ETASJE, AREAL: 50,4m²

TYPE C5-5:
TRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
2. ETASJE, AREAL: 56,8m²
TOTALAREAL: 99,2m²

TYPE C5-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²



3. ETG / TAKPLAN

TYPE C5-5:
2. ETASJE, AREAL: 42,4m²

FELT C HUS C5

HENVISNINGER:

Innhold	Oppdragsnr.	Teigingsnr.	Rev.
Leilighetsplaner HUS C5	510067	A31-C5	.
Tilskuer (Byggher)	Teigingsstatus		
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst	Rammesøknad		

Rev/Korreksjoner

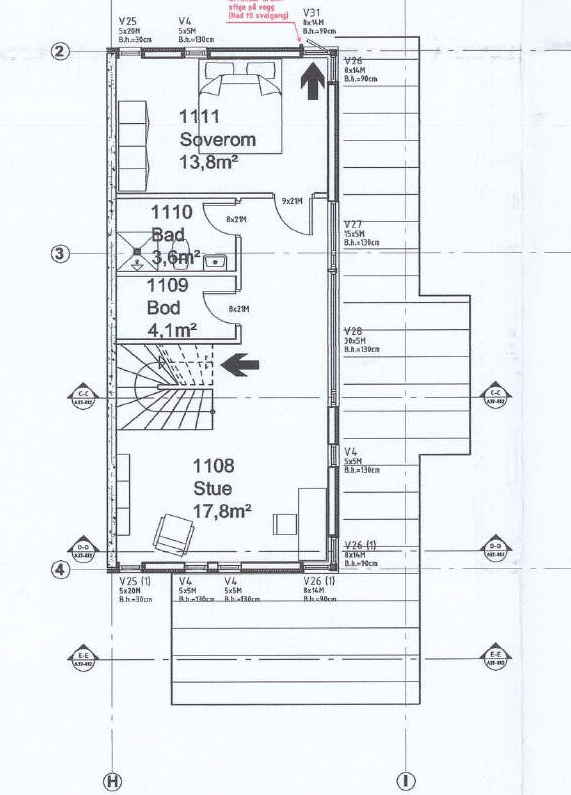
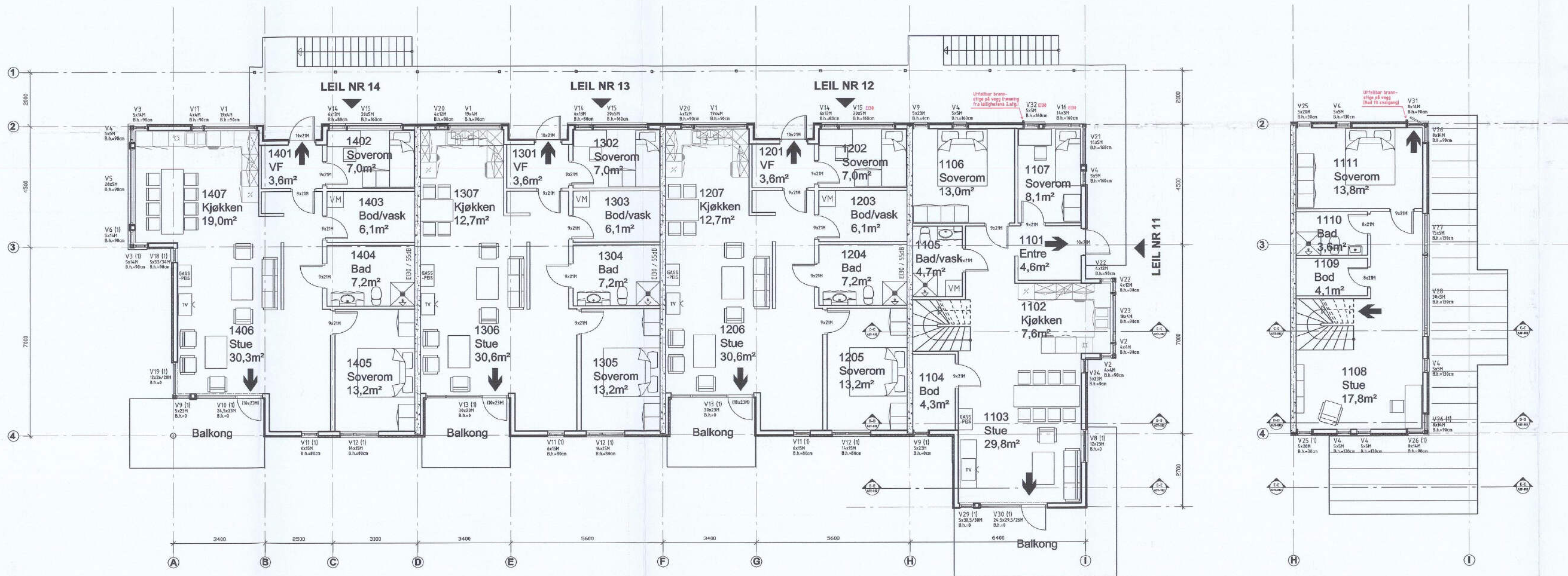
ARKTEKT: <input checked="" type="radio"/> MULTICONSULT GEAS AS BYGGTEKNIKK: <input type="radio"/> ELEKTROTEKNIKK: <input type="radio"/> VVS-TEKNIKK: <input type="radio"/>	Lokaliseringstegning FREDRISTAD KOMMUNE PLAN- OG REG. AVDELING BYGG- OG REG. AVDELING SAKNR. PD 04/0019 29.04.04
--	---

Omberg Eiendom AS
Vallefjellet Øst

Leilighetsplaner HUS C5

Målestokk	1:100	Original tegnet	A1L	Fig	ARK
Multiconsult		Tegningens tittel			
Multiconsult		Undersøktets tittel			
Multiconsult					

MULTICONSULT AS	Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
ARKITEKTEN @multiconsult.no	15.07.2003	MV	TRK	
Christianslund allé 2 · P. boks 1424 · 1902 Fredrikstad	Oppdragsnr.	Tegningsnr.		Rev.
TE: 69 36 39 00 · Fax: 69 36 39 90	510067	A31-C5		



Vinduer merket med (1) leveres med solreflekterende glass (se skjema)

ROMNUMMER:
 Matrise 0102
 01 = Leilighetsnummer
 02 = Løpnummer pr leilighet

HENVISNINGER: VEDLEGG E-5

AREALER:

LEILIGHET NR. 11	Bruksareal (BRA) 1. etasje = 83,6 m ²	> 135,0 m ²
	Bruksareal (BRA) 2. etasje = 51,4 m ²	
	Bruttoareal (BTA) 1. etasje = 57,3 m ²	> 147,4 m ²
	Bruttoareal (BTA) 2. etasje = 90,1 m ²	
LEILIGHET NR. 12	Bruksareal (BRA) = 92,1 m ²	
	Bruttoareal (BTA) = 98,0 m ²	
LEILIGHET NR. 13	Bruksareal (BRA) = 92,1 m ²	
	Bruttoareal (BTA) = 98,0 m ²	
LEILIGHET NR. 14	Bruksareal (BRA) = 98,0 m ²	
	Bruttoareal (BTA) = 104,8 m ²	

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
HUS B2 - PLAN 2. ETASJE	510067	A31-400	B
Tiltakshaver (Byggherre)		Tegningsstatus	
Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy		IGANGSETTING	

B	STATUS IGANGSETTING	20.04.05	MOA	TRK
A	KORRIGERT VINDUSTYPER, FLYTTET TRAPPER, INNTEGNET RØMN.STIGE FRA 2.ETG. LEIL. 11.	03.03.05	MOA	
Rev/	Korreksjoner	Dato	Tegn.	Kontr.

ARKITEKT:
 ● MULTICONSULT AS

BYGGETEKNIKK:
 ○

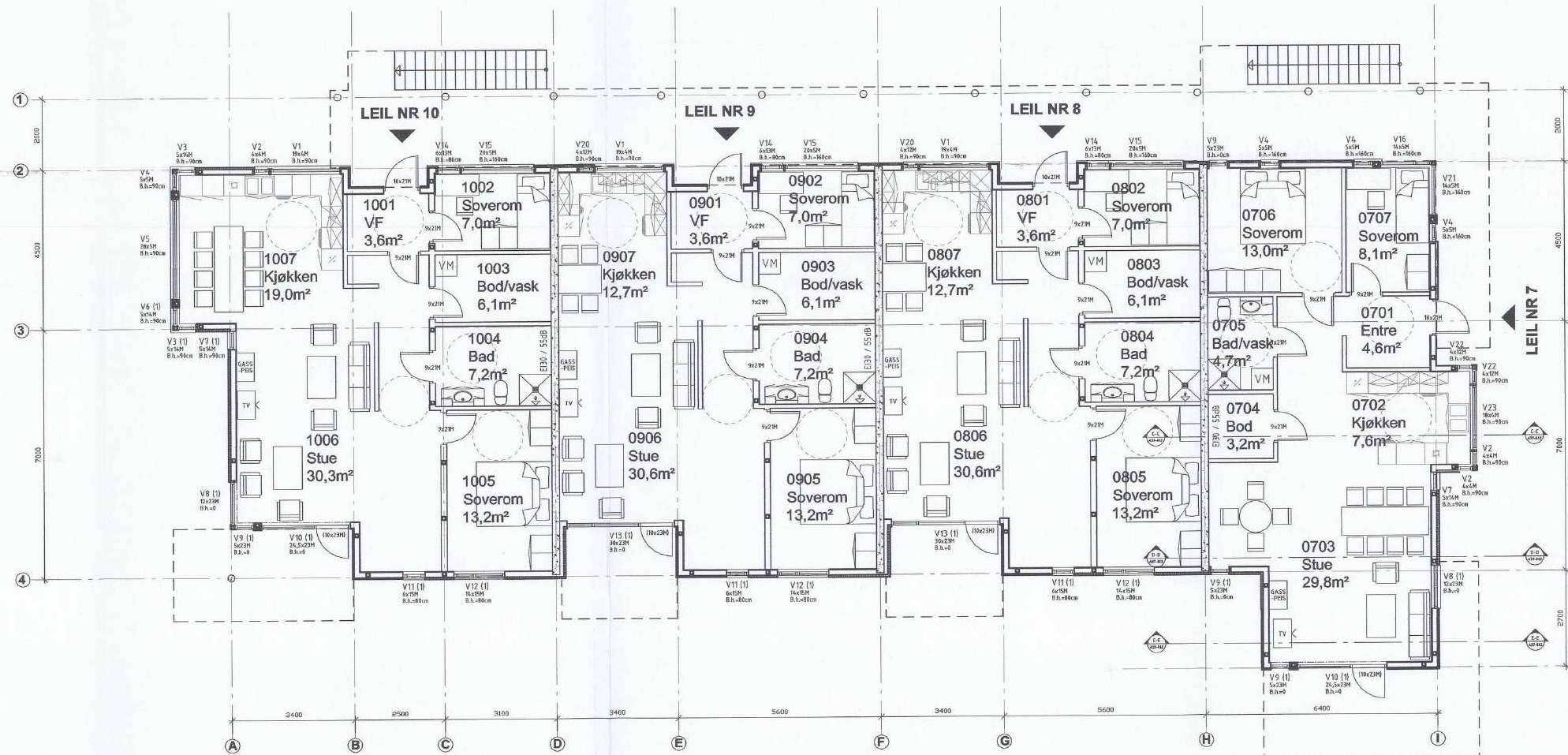
ELEKTROTEKNIKK:
 ○

VVS-TEKNIKK:
 ○

Lokaliseringstegning

2.2.12.2004

Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy		Original format A2L	Fag ARK
		Tegningens filnavn A31-4	
		Underlagets filnavn	
HUS B2 PLAN 2. ETASJE		Målestokk 1:100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 20.12.2004	Konstr./Tegnet MOA	Kontrollert -
	Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A31-400	Godkjent -
			Rev. B



Vinduer merket med (1) leveres med solreflekterende glass (se skjema)

HENVISNINGER: VEDLEGG E-4

AREALER:

LEILIGHET NR. 7	Bruksareal (BRA) = 83,6 m ² Bruttoareal (BTA) = 90,1 m ²
LEILIGHET NR. 8	Bruksareal (BRA) = 92,1 m ² Bruttoareal (BTA) = 98,0 m ²
LEILIGHET NR. 9	Bruksareal (BRA) = 92,1 m ² Bruttoareal (BTA) = 98,0 m ²
LEILIGHET NR. 10	Bruksareal (BRA) = 98,0 m ² Bruttoareal (BTA) = 104,8 m ²

ROMNUMMER:

Matrise 01 = Leilighetsnummer
0102 02 = Løpnummer pr leilighet

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
HUS B2 - PLAN 1. ETASJE	510067	A31-300	B
Tittelshaver (Byggherre)		Tegningsstatus	
Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy		IGANGSETTING	

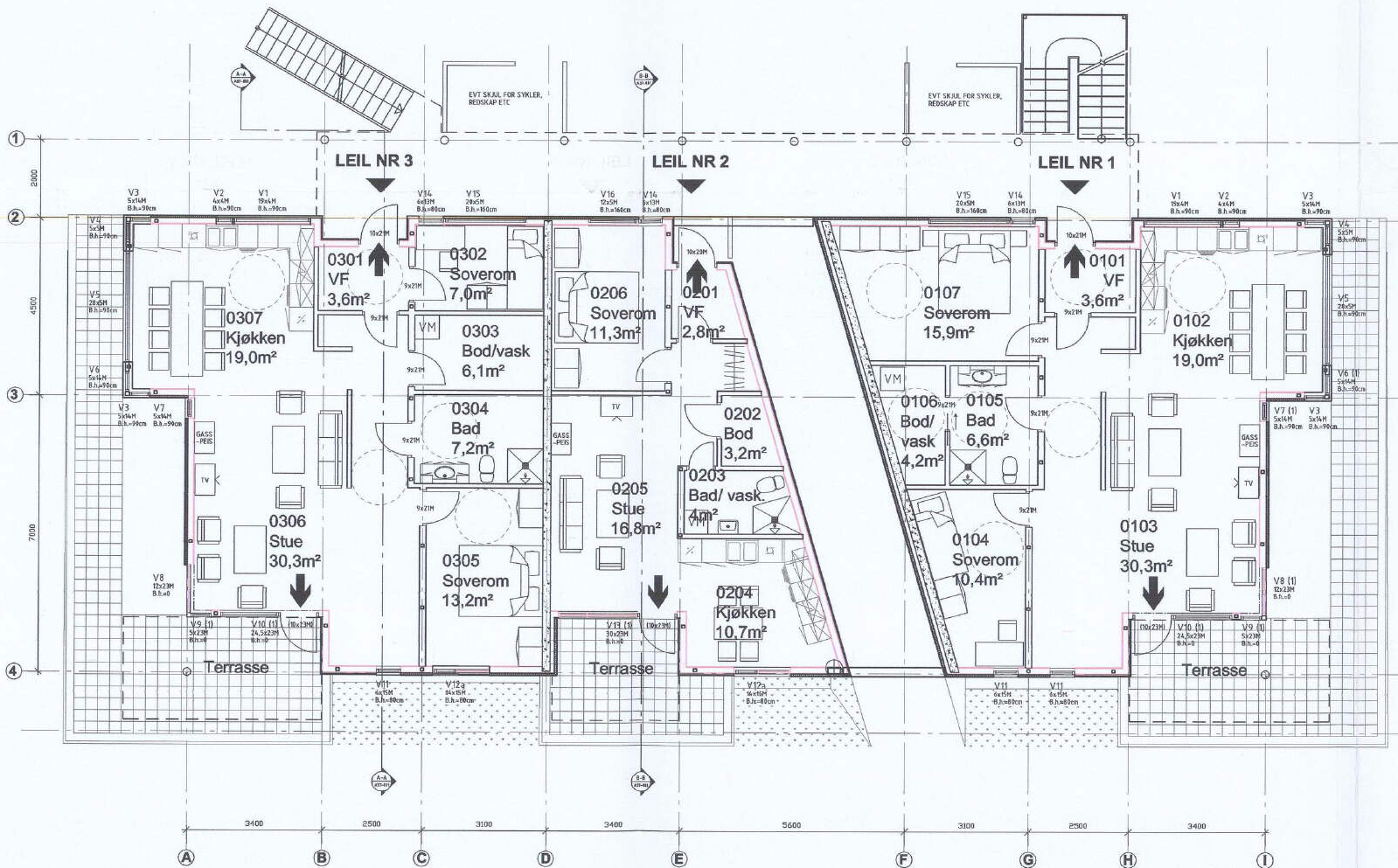
B STATUS IGANGSETTING				20.04.05	MOA	TRK
A KORRIGERT VINDUSTYPER, FLYTTET TRAPPER.				03.03.05	MOA	
Rev Korreksjoner				Dato	Tegn.	Kontr.

- ARKITEKT:**
● MULTICONSULT AS
- BYGGETEKNIKK:**
○
- ELEKTROTEKNIKK:**
○
- VVS-TEKNIKK:**
○

Lokaliseringsskjema

2.2. AS 20. 2005

Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy		Original format A2L	Fag ARK
HUS B2 PLAN 1. ETASJE		Målestokk 1:100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christianslund allé 2 P. boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99		Dato 20.12.2004 Oppdragsnr. 510067	Konstr./Tegnet MOA Tegningsnr. A31-300 Kontrollert - Godkjent - Rev. B



Vinduer merket med (1) leveres med solreflekterende glass (se skjema)

AREALER:

LEILIGHET NR. 1 Bruksareal (BRA) = 102,0 m²
 Bruttoareal (BTA) = 111,5 m²

LEILIGHET NR. 2 Bruksareal (BRA) = 57,1 m²
 Bruttoareal (BTA) = 62,6 m²

LEILIGHET NR. 3 Bruksareal (BRA) = 98,0 m²
 Bruttoareal (BTA) = 104,8 m²

ROMNUMMER:

Matrise 01 = Leilighetsnummer
 0102 02 = Løpenummer pr leilighet

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
HUS B1 - PLAN 1. ETASJE	510067	A31-100	C
Tittelskriver (Byggheier)		Tegningsstatus	
Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy		IGANGSETTING	

C STATUS IGANGSETTING	20.04.05	MOA	TRK
B SNITTREFERANSER	17.03.05	MOA	
A BRANNKL. PÅ VINDUER UTGAR. FLYTTET REPOSTRAPP + INNTEGNET NY RETTLØPS-TRAPP.	04.03.05	MOA	

Rev/Korreksjoner	Dato	Tegn.	Kontr.

ARKITEKT: **MULTICONSULT AS**

BYGGETEKNIKK: ○

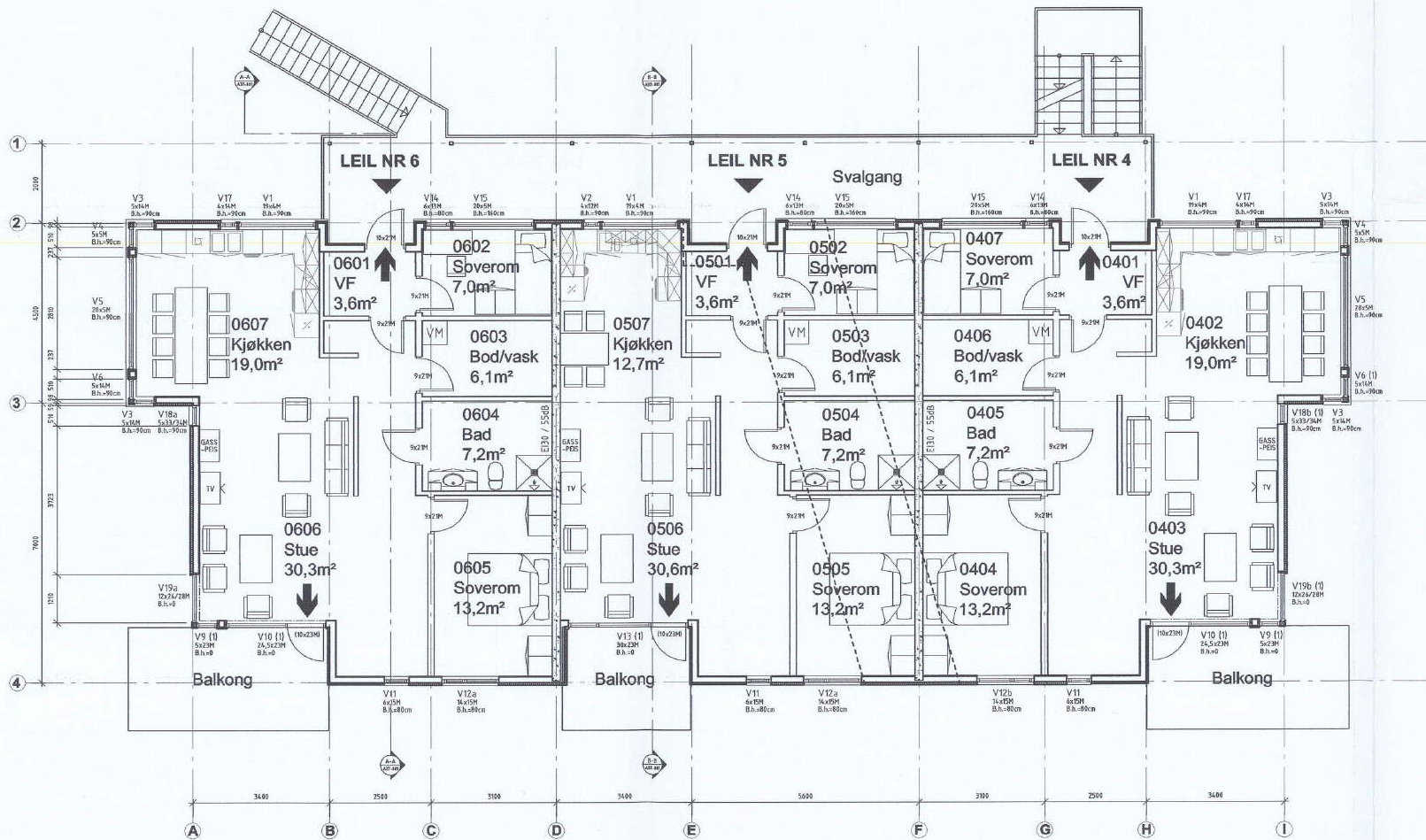
ELEKTROTEKNIKK: ○

VVS-TEKNIKK: ○

Lokaliseringsskisse

Målestokk: 1:100
2. APR. 2005

Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy		Original format A2	Fag ARK
HUS B1 PLAN 1. ETASJE		Målestokk 1:100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 16.12.2004 Oppdragsnr. 510067	Konstr./Tegnet MOA Tegningsnr. A31-100	Kontrollert - Godkjent - Rev. C



Vinduer merket med (1) leveres med solreflekterende glass (se skjema)

HENVISNINGER: VEDLEGG E-3

- AREALER:**
- LEILIGHET NR. 4 Bruksareal (BRA) = 98,0 m²
Bruttoareal (BTA) = 104,8 m²
 - LEILIGHET NR. 5 Bruksareal (BRA) = 92,1 m²
Bruttoareal (BTA) = 98,0 m²
 - LEILIGHET NR. 6 Bruksareal (BRA) = 98,0 m²
Bruttoareal (BTA) = 104,8 m²

ROMNUMMER:
Matrise 01 = Leilighetsnummer
0102 02 = Løpnummer pr leilighet

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
HUS B1 - PLAN 2. ETASJE	510067	A31-200	C

Tiltakshaver (Byggherre)	Tegningsstatus
Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy	IGANGSETTING

C	STATUS IGANGSETTING	20.04.05	MOA	TRK
B	SNITTFERANSER.	17.03.05	MOA	
A	BRANNKL. PÅ VINDUER UTGÅR. FLYTTET REPOSTRAPP + INNTEGNET NY RETTLØPS-TRAPP.	04.03.05	MOA	

Rev/Korreksjoner Dato Tegn. Kontr.

- ARKITEKT:**
● **MULTICONSULT AS**
- BYGGETEKNIKK:**
○
- ELEKTROTEKNIKK:**
○
- VVS-TEKNIKK:**
○

Lokaliseringsskisse

Kontrollert av:
 22. APR. 2005

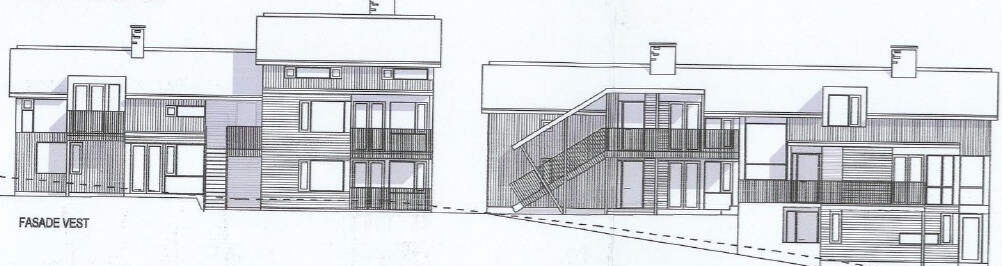
Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy	Original format	Fag	
	A2	ARK	
HUS B1 PLAN 2. ETASJE	Tegningens filnavn		
	A31-2		
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christianslund alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 36 39 00 - Fax: 69 36 39 99	Målestokk		
	1:100		
Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
16.12.2004	MOA	-	-
Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.	
510067	A31-200		C

HENVISNINGER:

VEDLEGG E-7

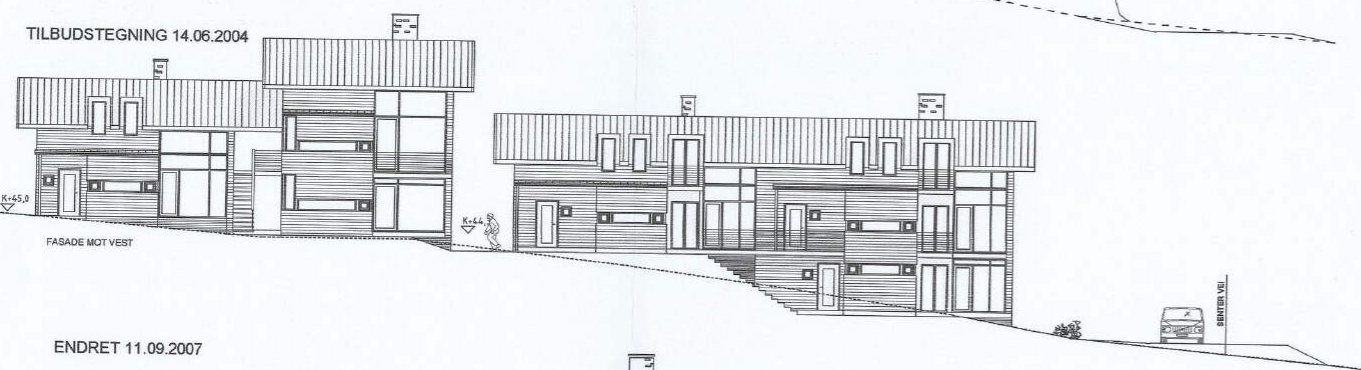
HUS C4

ENDRET 11.09.2007



FASADE VEST

TILBUDSTEGNING 14.06.2004



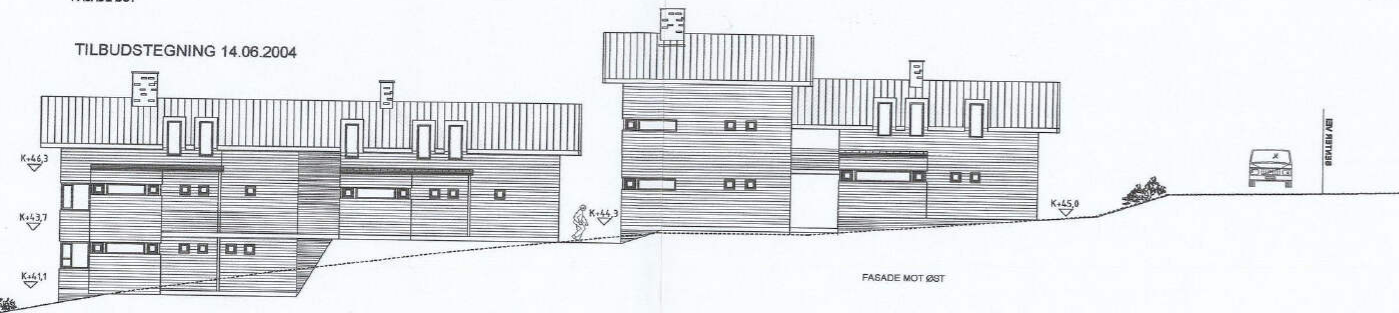
FASADE MOT VEST

ENDRET 11.09.2007



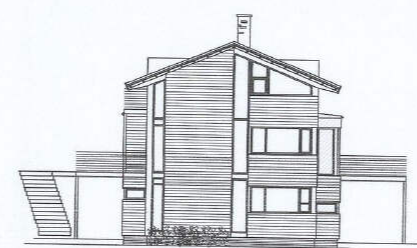
FASADE ØST

TILBUDSTEGNING 14.06.2004



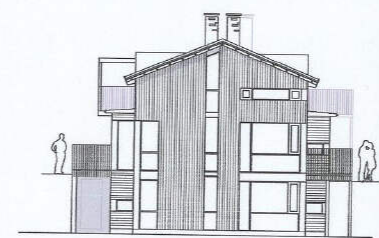
FASADE MOT ØST

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

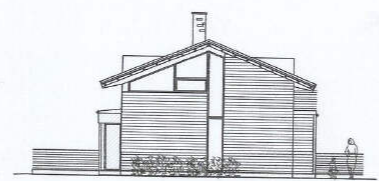


FASADE MOT SØR

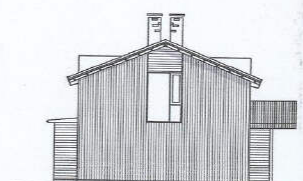
ENDRET 11.09.2007



FASADE SYD



FASADE MOT NØR



FASADE NØR

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Fasader - type C4	510067	A35-44	.
Tilleshaver (Byggherre)		Tegningsstatus	
RB Utvikling AS			
Vallefjellet Øst			

Rev	Korreksjoner	Dato	Tegn	Kontr.
-----	--------------	------	------	--------

- ARKITEKT:
- BYGGTEKNIKK:
- ELEKTROTEKNIKK:
- VVS-TEKNIKK:
- MULTICONSULT AS

Lokaliseringstegning

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING

SAKS NR. 608/68
BEHANDL. DATO 08.05.08

12. OKT. 2007

RB Utvikling AS		Original format	Fag
Vallefjellet Øst		A2L	ark
Tilbudstegning. 14.06.04 - endret 11.09.07		Tegningens filnavn	.
Fasader - type C4		Underlagets filnavn	.
MULTICONSULT AS		Målestokk	1:200
ARKITEKTER INGENIØRER			
Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad			
Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
09.10.2007	TM/mg	TRK	.
Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.	.
510067	A35-44	.	.

TYPE C2

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

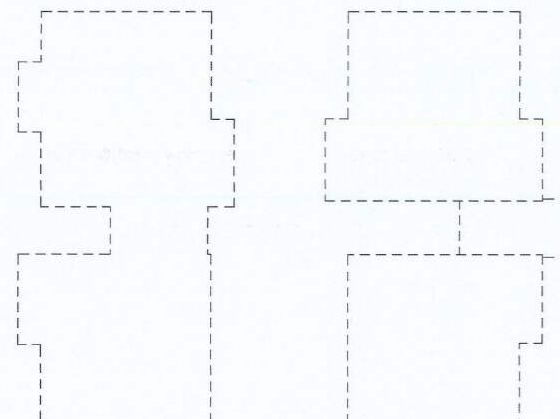
ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

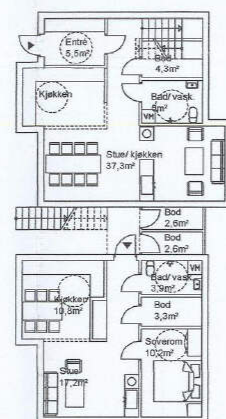
ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

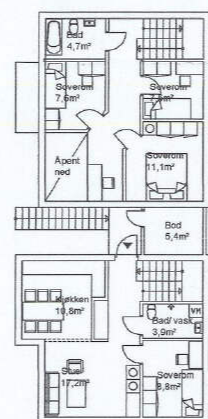
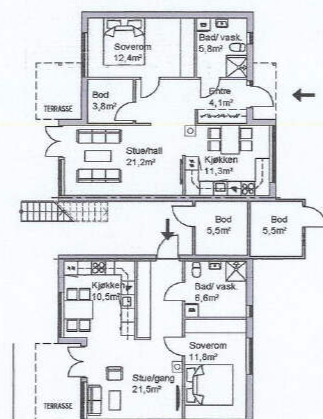
ENDRET 11.09.2007



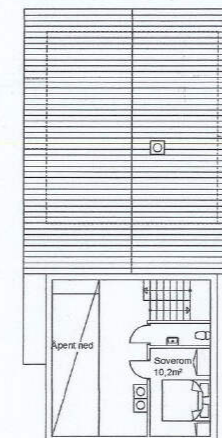
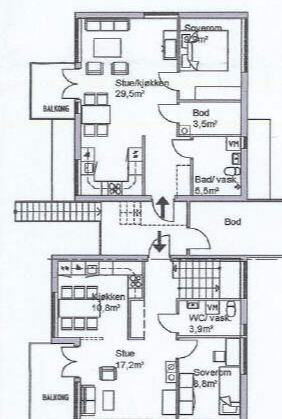
U. ETG



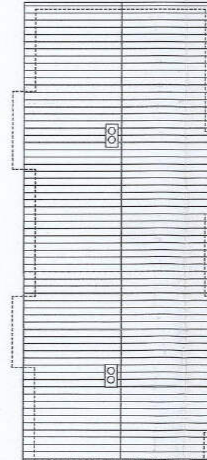
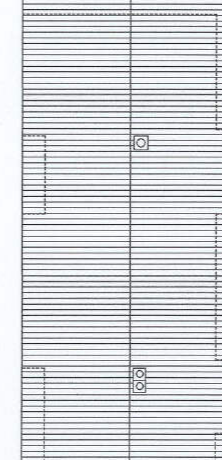
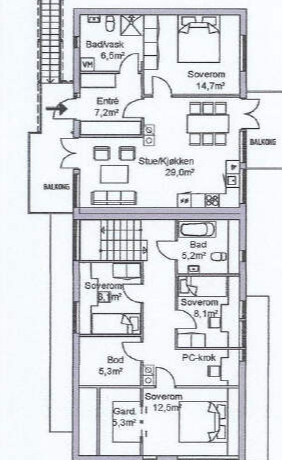
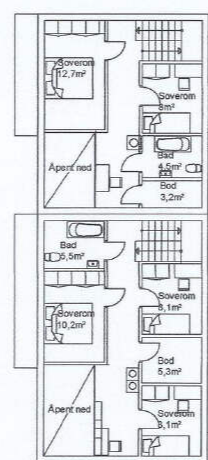
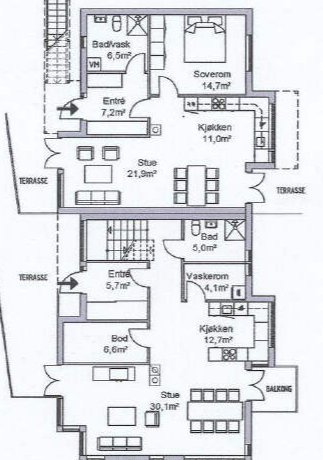
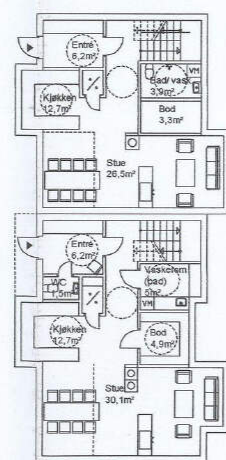
1. ETG



2. ETG



3. ETG / TAKPLAN



Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Planer - type C2	510067	A31-022	.

Tilleshaver (Byggherre)		Tegningsstatus	
RB Utvikling AS Vallefjellet Øst			

Rev	Korreksjoner	Dato	Tegn.	Kontr.
-----	--------------	------	-------	--------

ARKITEKT:

BYGGTEKNIKK:

ELEKTROTEKNIKK:

VVS-TEKNIKK:

MULTICONSULT AS

Lokaliseringsfigur

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR. BEHANDL.DATO
608/08 08.05.08

12. OKT 2007

RB Utvikling AS Vallefjellet Øst	Original format A2L	Fag ark
Tilbudstegning.14.06.04 - endret 11.09.07	Tegningens tilnavn	Underlagets tilnavn
Planer - type C2	Målestokk	
	1:200	MULTICONSULT AS

MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christianslund allé 2 P. boks 1424 1802 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 09.10.2007	Konstr./Tegnet TM/mg	Kontrollert TRK	Godkjent
Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A31-022	Rev.		

TYPE C3

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

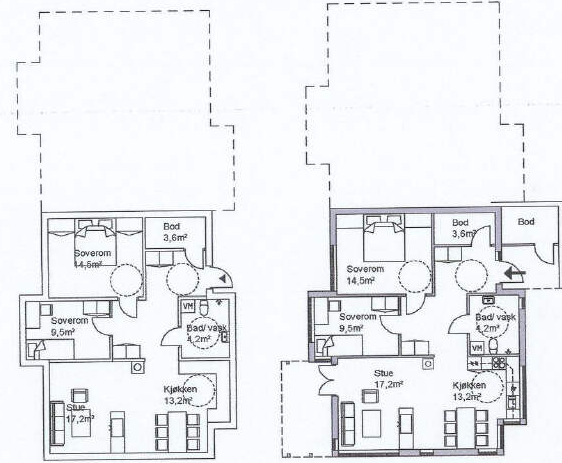
ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

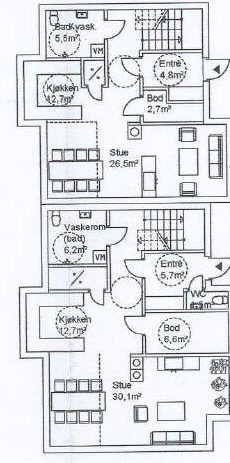
ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

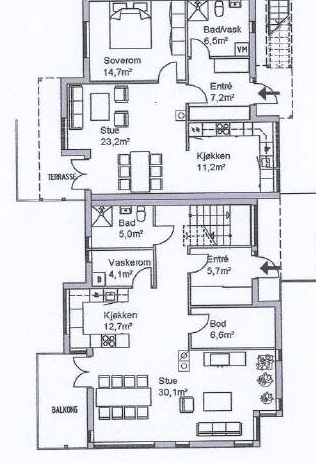
ENDRET 11.09.2007



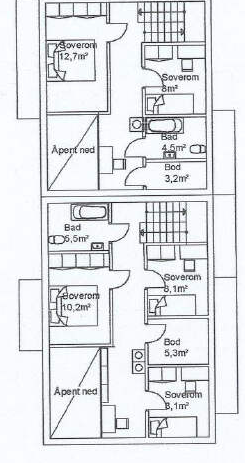
U. ETG



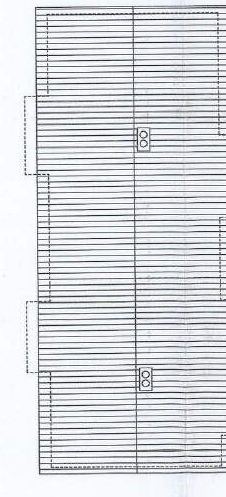
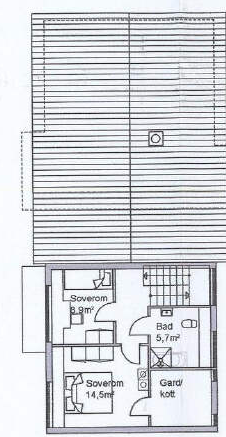
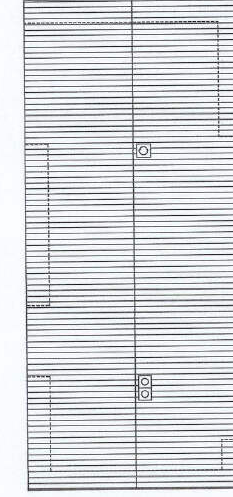
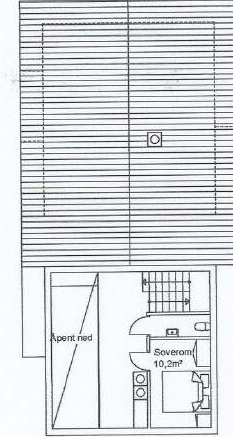
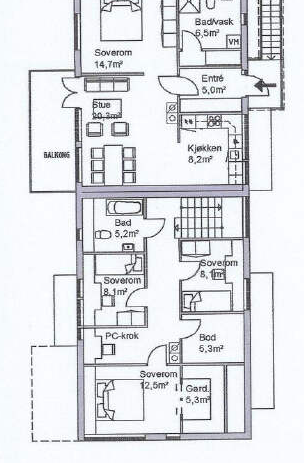
1. ETG



2. ETG



3. ETG / TAKPLAN



HENVISNINGER:			
VEDLEGG E-3			
Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Planer - type C3	510067	A31-033	.
Tilakshaver (Byggherre)		Tegningsstatus	
RB Utvikling AS			
Vallefjellet Øst			

Rev/Korreksjoner				Dato	Tegn.	Kontr.
<p>ARKITEKT:</p> <input type="radio"/> <p>BYGGTEKNIKK:</p> <input type="radio"/> <p>ELEKTROTEKNIKK:</p> <input type="radio"/> <p>VVS-TEKNIKK:</p> <input type="radio"/> <p><input checked="" type="radio"/> MULTICONSULT AS</p>				Lokaliseringsskisse		

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
Saksnr. 08/09
Behandlingsdato 08.05.08

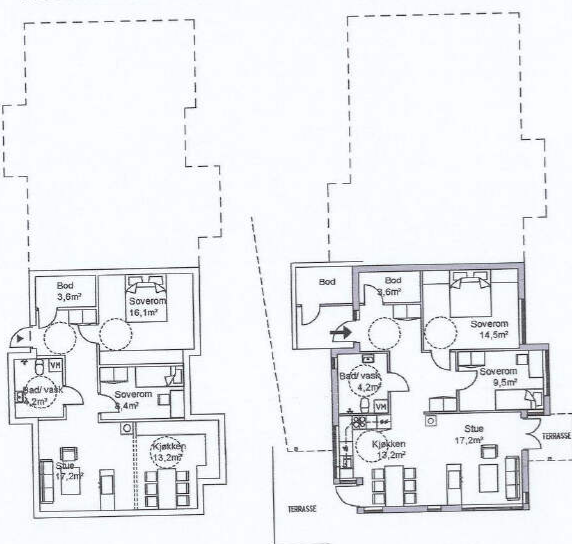
12. OKT. 2007

RB Utvikling AS		Original format	Fag
Vallefjellet Øst		A2L	ark
Tilbudstegning.14.06.04 - endret 11.09.07		Tegningens filnavn	
Planer - type C3		Underlagets filnavn	
MULTICONSULT AS		Målestokk	
ARKITEKTER INGENIØRER		1:200	
Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
09.10.2007	TM/mg	TRK	.
Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.	
510067	A31-033	.	

TYPE C6

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

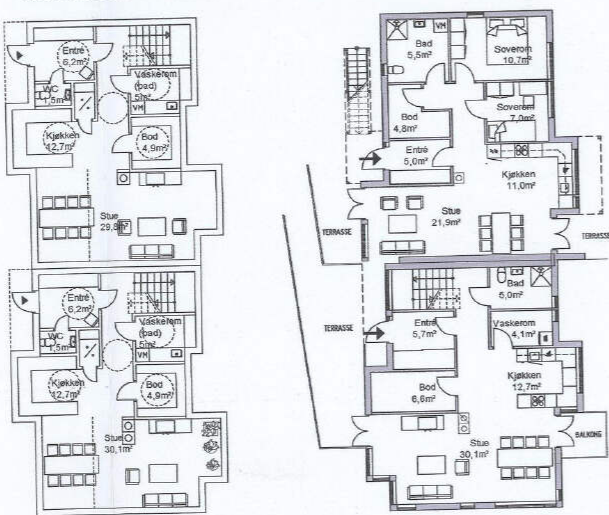
ENDRET 11.09.2007



U. ETG

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

ENDRET 11.09.2007



1. ETG

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

ENDRET 11.09.2007



2. ETG

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

ENDRET 11.09.2007



3. ETG

HENVISNINGER:

VEDLEGG E-6

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Planer - type C6	510067	A31-066	.
Tiltskshaver (Byggherre)		Tegningsstatus	
RB Utvikling AS			
Vallefjellet Øst			

Rev Korreksjoner

- ARKITEKT:
- BYGGETEKNIKK:
- ELEKTROTEKNIKK:
- VVS-TEKNIKK:
- MULTICONSULT AS

Lokaliseringsskisse

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
SAKSSEL BEHANDL.DATO
608/08 08.05.08

12. OKT 2007

RB Utvikling AS
Vallefjellet Øst

Original format
AZL Fag ark

Tilbudstegning 14.06.04 - endret 11.09.07
Planer - type C6

Tegningens filnavn

Underlagets filnavn

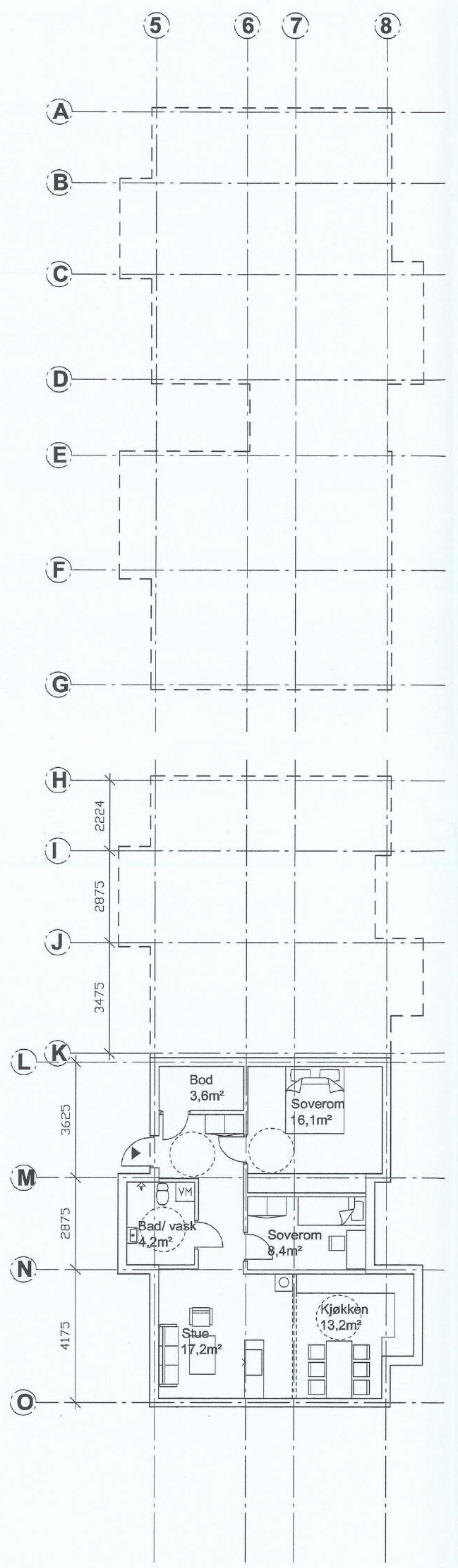
Målestokk

1:200

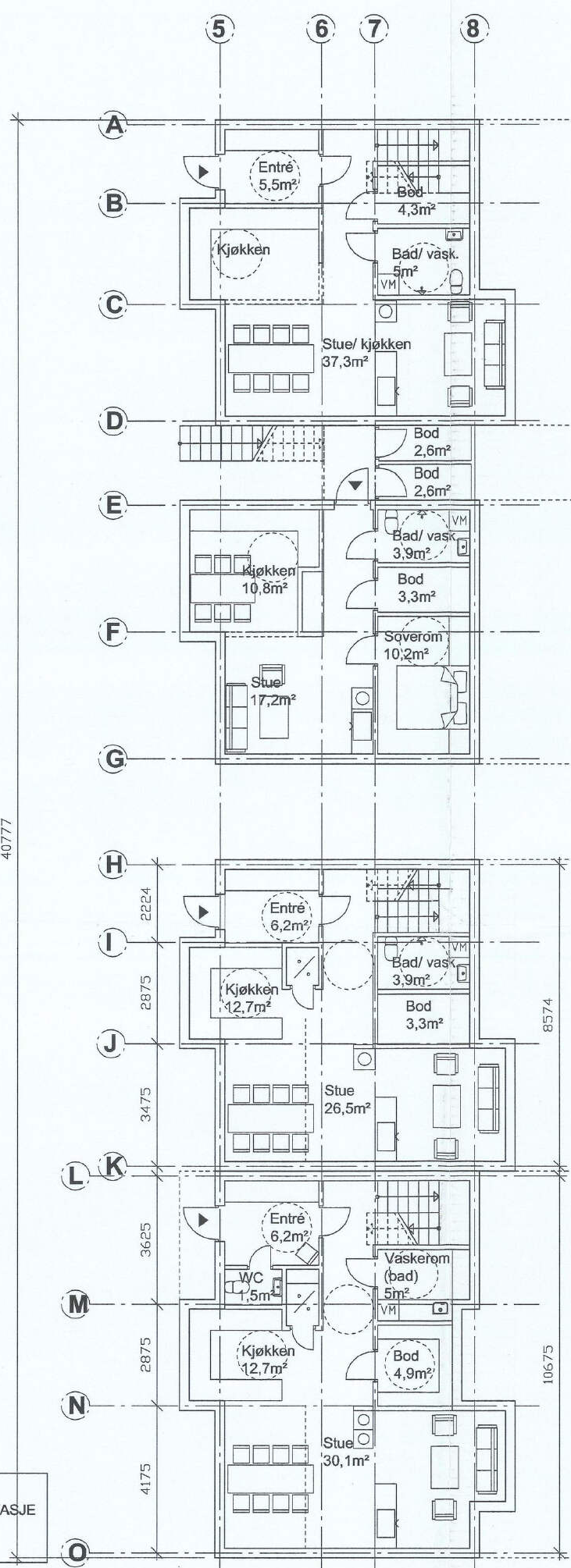


MULTICONSULT AS
ARKITEKTER INGENIØRER
Christianslund alle 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad
Tlf.: 69 35 39 00 - Fax: 69 38 38 99

Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
09.10.2007	TM/mg	TRK	.
Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.	
510067	A31-066	.	



U. ETG



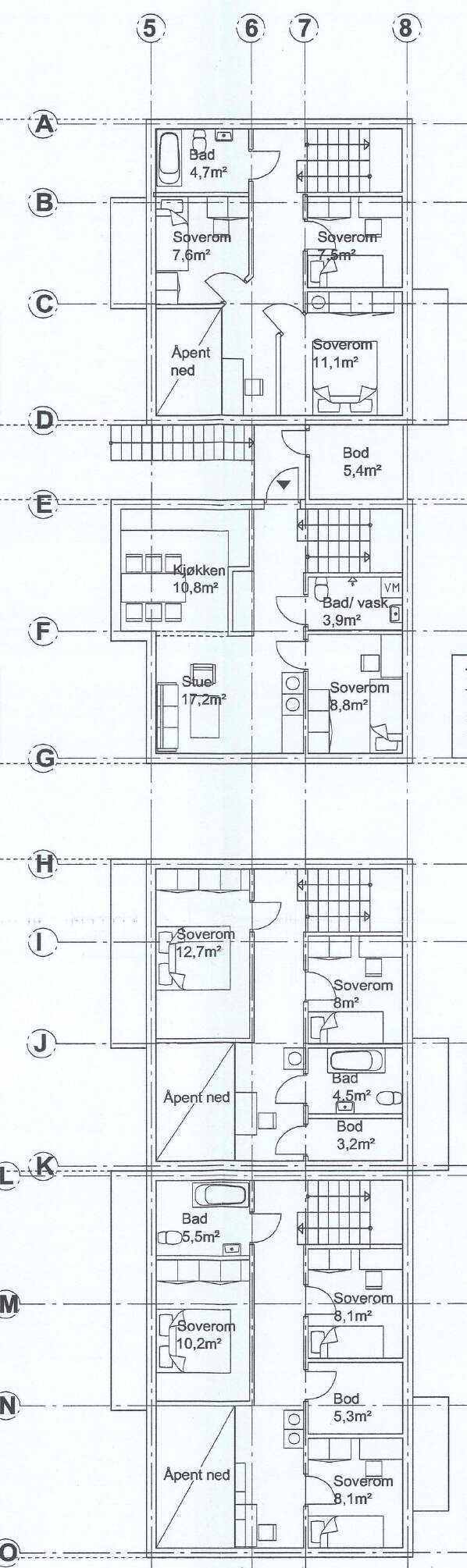
1. ETG

TYPE C2-5:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 62,1m²
TOTALAREAL: 112,5m²

TYPE C2-4:
TO-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
TOTALAREAL: 51,4m²

TYPE C2-3:
TRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 63,2m²
TOTALAREAL: 112,8m²

TYPE C2-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 75,6m²
TOTALAREAL: 138,5m²



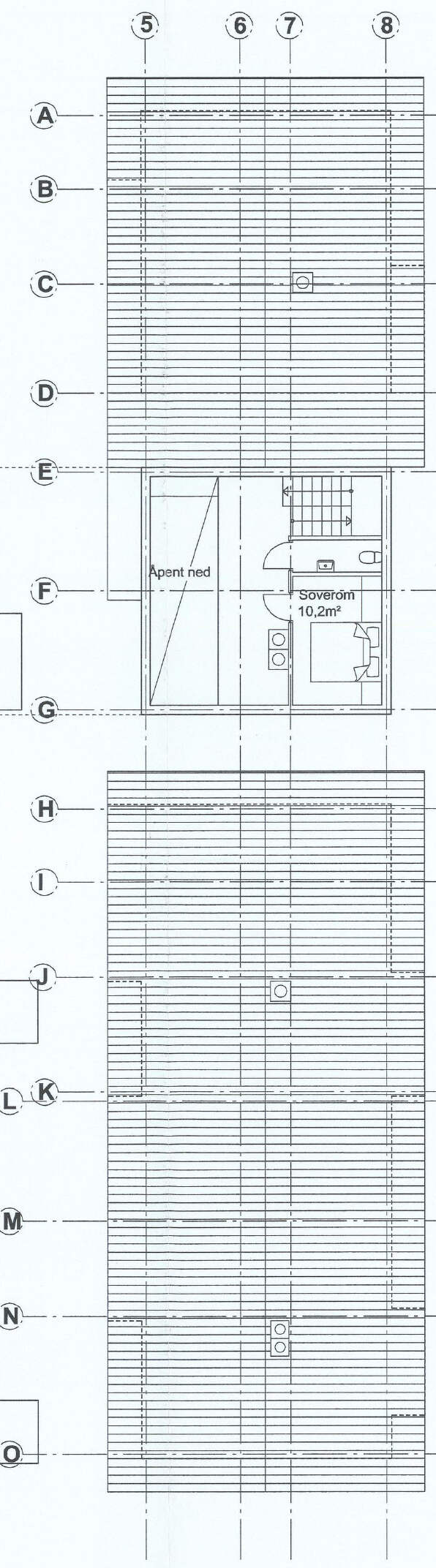
2. ETG

TYPE C2-5:
2. ETASJE, AREAL: 50,4m²

TYPE C2-6:
TRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
2. ETASJE, AREAL: 56,8m²
TOTALAREAL: 99,2m²

TYPE C2-3:
2. ETASJE, AREAL: 49,6m²

TYPE C2-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²



3. ETG / TAKPLAN

TYPE C2-6:
2. ETASJE, AREAL: 42,4m²

FELT C - HUS C2

HENVISNINGER:

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Leilighetsplaner HUS C2	510067	A31-C2	.
Tilslutninger (Byggherre)		Tegningsstatus	
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Rammesøknad	

Rev/Korreksjoner

ARKITEKT: MULTICONSULT GEAS AS

BYGGTEKNIKK:

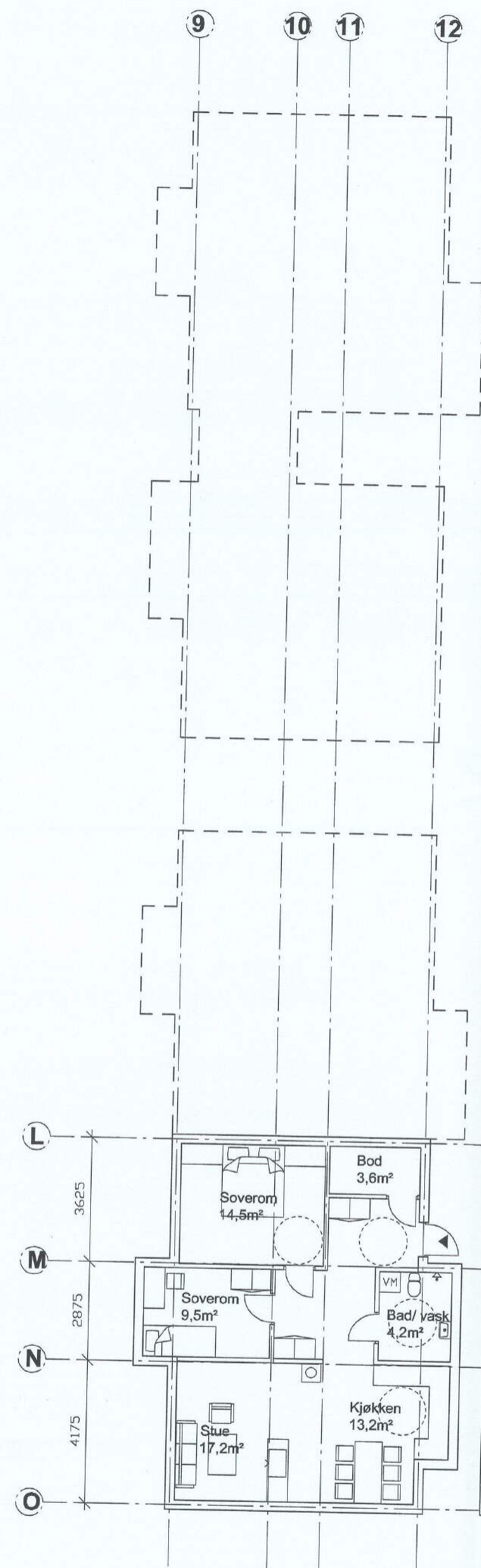
ELEKTROTEKNIKK:

WVS-TEKNIKK:

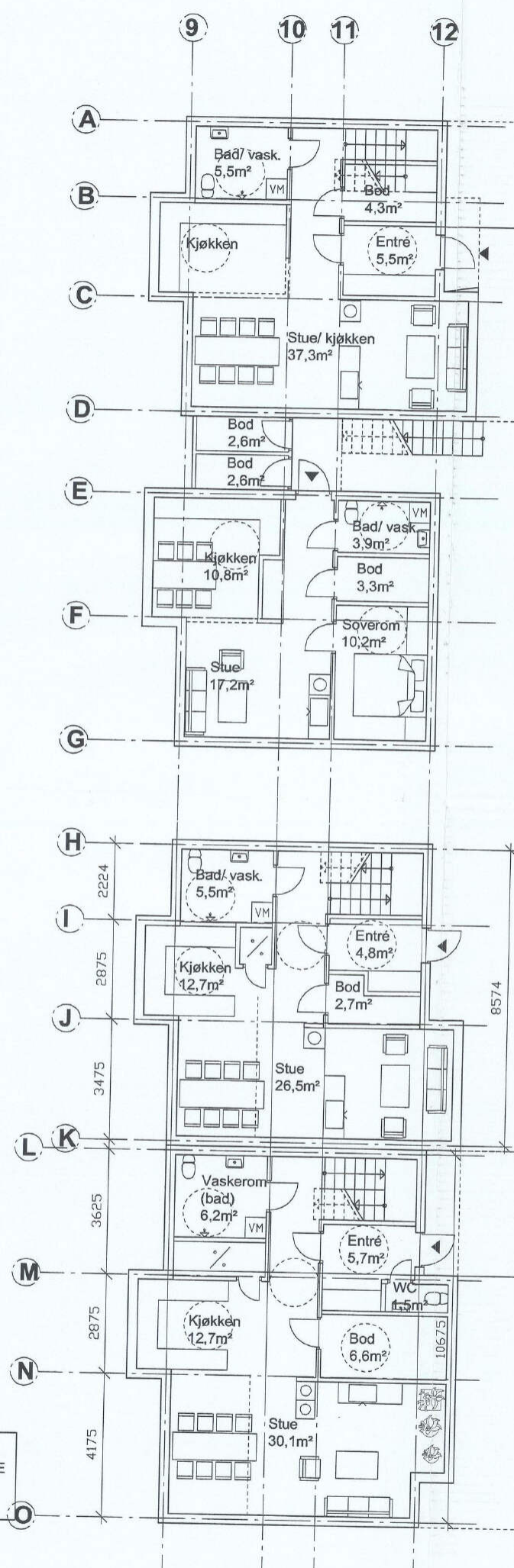
LOKALISERINGSGRUPP

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN- OG REG. AVDELING
SØKNINGSDATO: 04/04/07
BEHANDLINGSDATO: 20.04.07

Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Original format A1/L	Fag ARK
Leilighetsplaner HUS C2		Tegningens linenum	Utdragets linenum
Målestokk: 1:100		Målestokk	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER ØYVINGENNER Christianslund alle 2 · P. boks 1424 · 1602 Fredrikstad Tlf: 69 38 39 00 · Fax: 69 38 39 09	Dato 15.07.2003	Kontor/Tegnet MV	Kontrollert TRK
Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A31-C2	Godkjent	Rev.



U. ETG



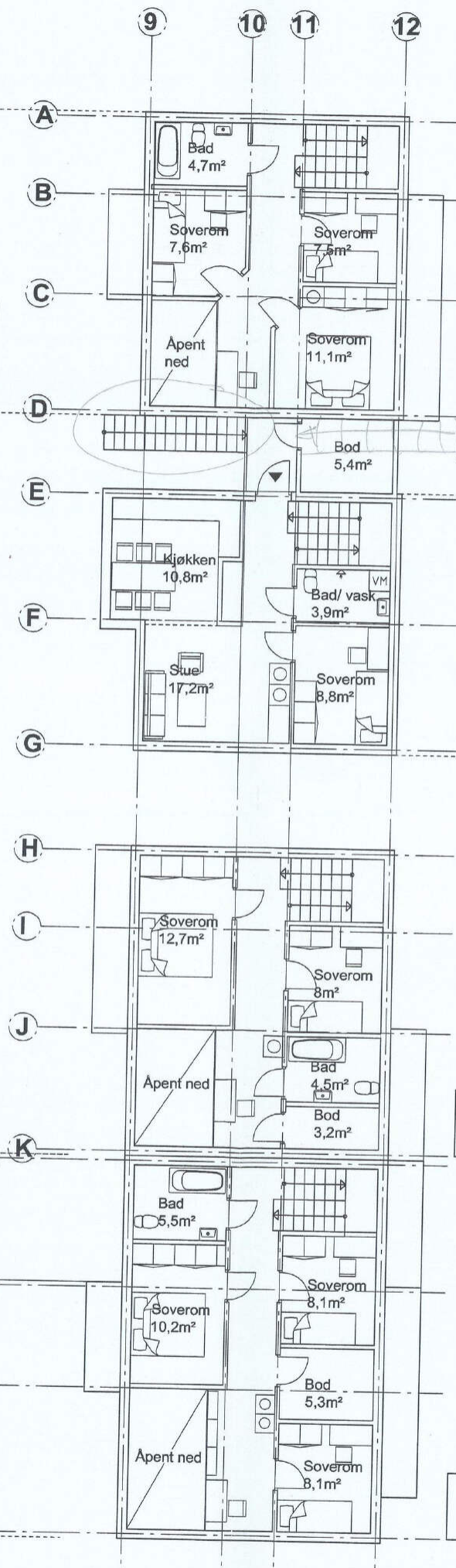
1. ETG

TYPE C3-5:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 61,7m²
TOTALAREAL: 112,1m²

TYPE C3-4:
TRE-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
TOTALAREAL: 51,4m²

TYPE C3-3:
TRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 63,2m²
TOTALAREAL: 112,8m²

TYPE C3-2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
1. ETASJE, AREAL: 79,8m²
TOTALAREAL: 142,7m²



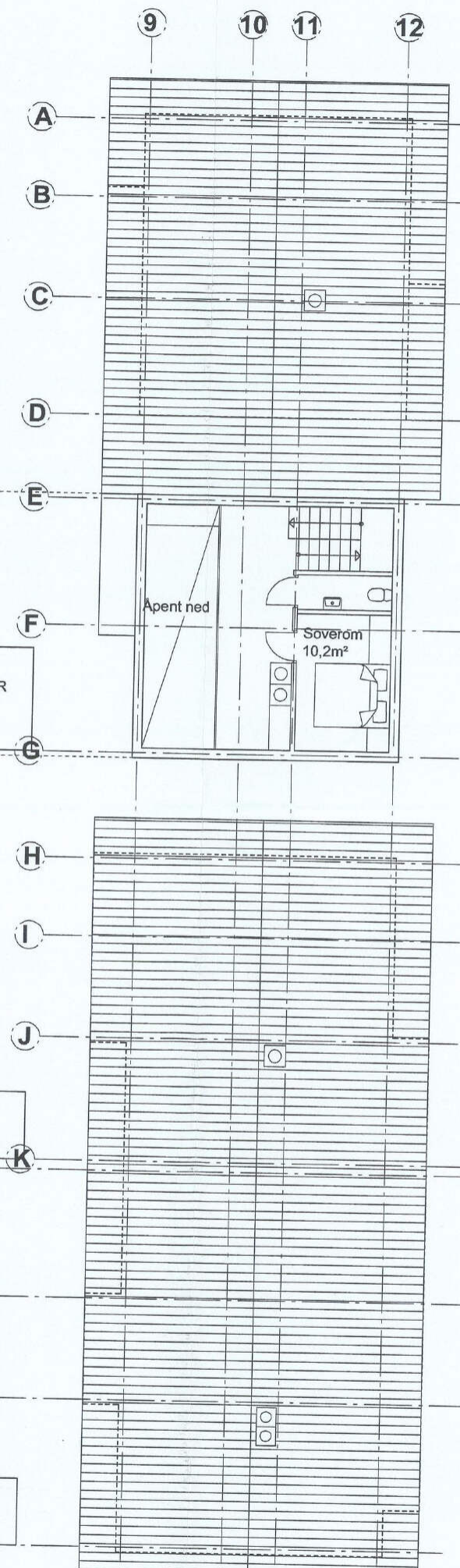
2. ETG

TYPE C3-5:
2. ETASJE, AREAL: 50,4m²

TYPE C3-6:
TRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
2. ETASJE, AREAL: 56,8m²
TOTALAREAL: 99,2m²

TYPE C3-3:
2. ETASJE, AREAL: 49,6m²

TYPE C3-2:
2. ETASJE, AREAL: 62,9m²



3. ETG / TAKPLAN

TYPE C3-6:
2. ETASJE, AREAL: 42,4m²

FELT C HUS C3

HENVISNINGER:

Innhold Leilighetsplaner HUS C3	Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A31-C3	Rev.
Tilstandsvener (Byggherre) Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst	Tegningsstatus Rammesøknad		

Rev. Korreksjoner: _____ Dato: _____ Tegner: _____ Kontrollerer: _____

ARKITEKT: **MULTICONSULT
GEAS AS**

BYGGTEKNIKK:

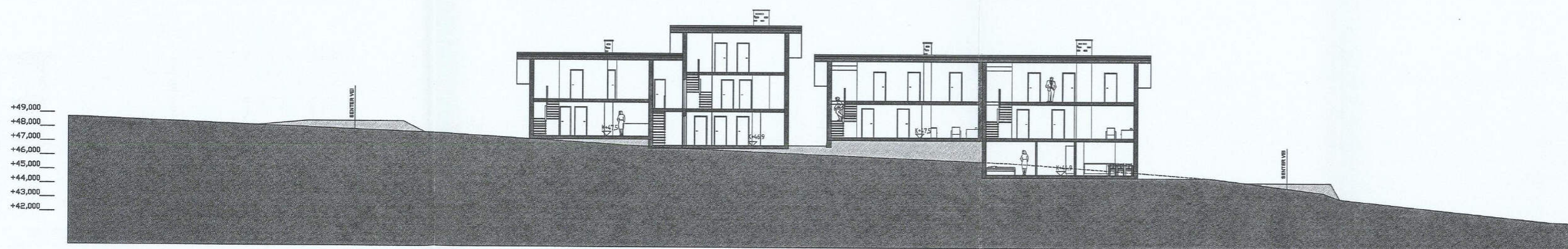
ELEKTROTEKNIKK:

VVS-TEKNIKK:

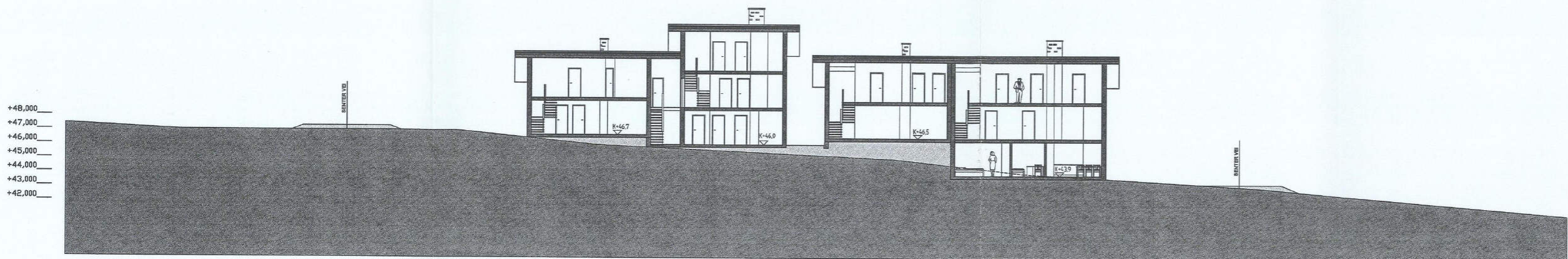
LOKALISERINGSGR: _____

Dato: 29.07.07

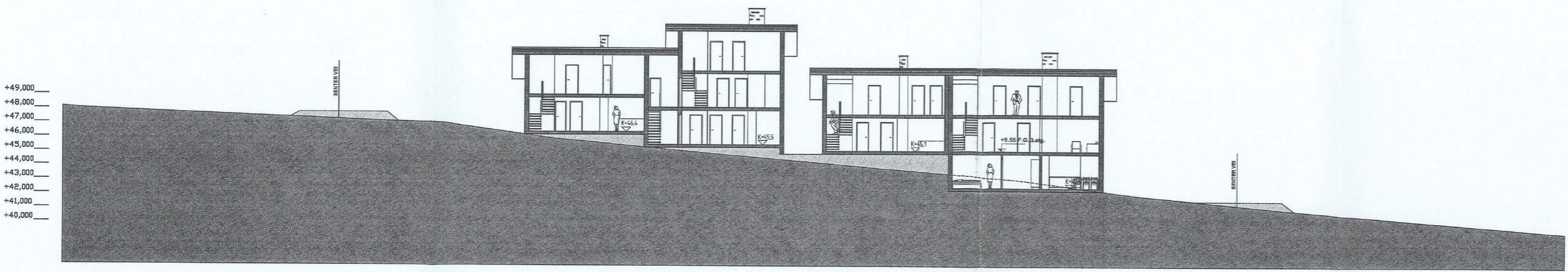
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Original format A1L	Ark ARK
Leilighetsplaner HUS C3		Tegningsens linjer	
		Underlagte linjer	
		Målestokk	
		1:100	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER Christianslund allé 2 · P-boks 1424 · 1602 Fredrikstad Tlf: 99 38 38 00 · Fax: 99 38 38 99	Dato 15.07.2003	Kontak./Følgnet MV	Kontrollert TRK
	Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A31-C3	Rev.



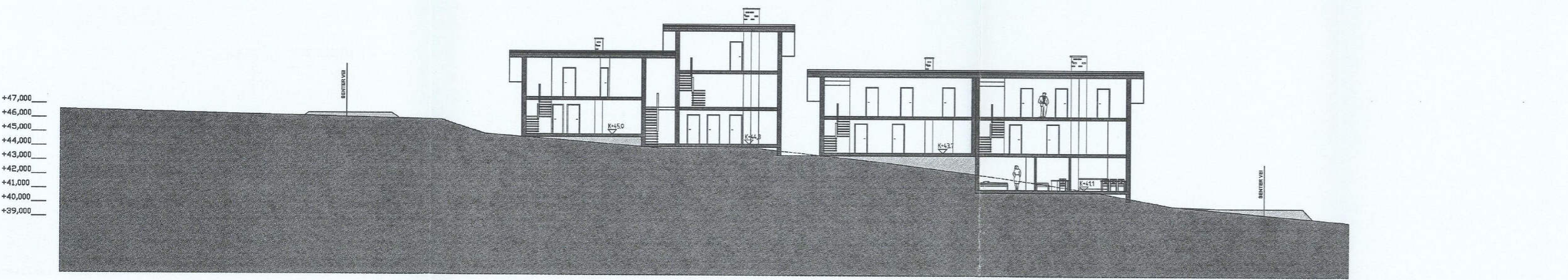
LANGSNITT HUS C1 SNITT A-A



LANGSNITT HUS C2 SNITT B-B



LANGSNITT HUS C3 SNITT C-C



LANGSNITT HUS C4 SNITT D-D

HENVISNINGER:

- EKSISTERENDE TERRENG FØR BYGGING
- █ EKSISTERENDE TERRENG ETTER BYGGING
- █ OPPFYLTE MASSER

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Snitt HUS C1, C2, C3 og C4	510067	A37-001	.
Tilskjever (Byggher)		Tegningstatus	
Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst		Rammesøknad	

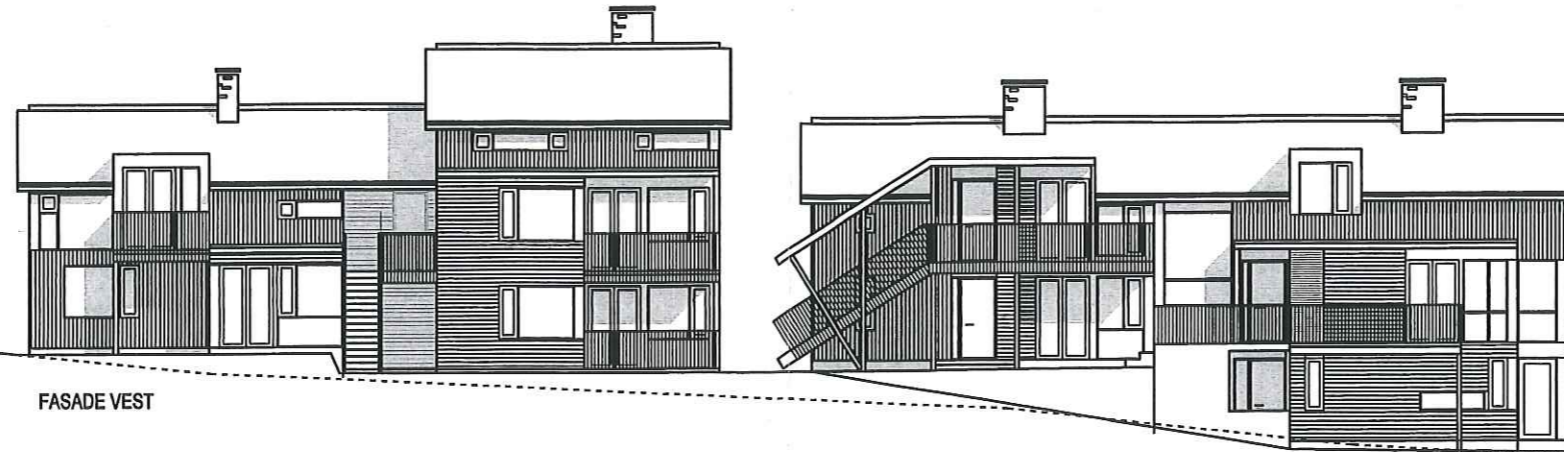
ARKITEKT: <input checked="" type="checkbox"/> MULTICONSULT GEAS AS BYGGTEKNIKK: <input type="checkbox"/> ELEKTROTEKNIKK: <input type="checkbox"/> VVS-TEKNIKK: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Lokaliseringsfigur <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; width: fit-content;"> FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN- OG MILJØ BYGN- OG REG. AVDELING SAKSNR. A37-001 BEHANDLINGS DATO 29.07.04 </div>
---	---

Omberg Eiendom AS Vallefjellet Øst Snitt HUS C1, C2, C3 og C4	Original format A1 Tegningens størrelse A37-001 Underlagets tittelnavn A. SNITT Målestokk 1:200
---	---

MULTICONSULT AS	Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
ARKITEKTER: ØYENGEBRØDER Christianslund alle 2 · P. boks 1424 · 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 · Fax: 69 38 39 99	15.07.2003	MV/OBK	TRK	
Oppdragsnr.		Tegningsnr.		Rev.
510067		A37-001		.

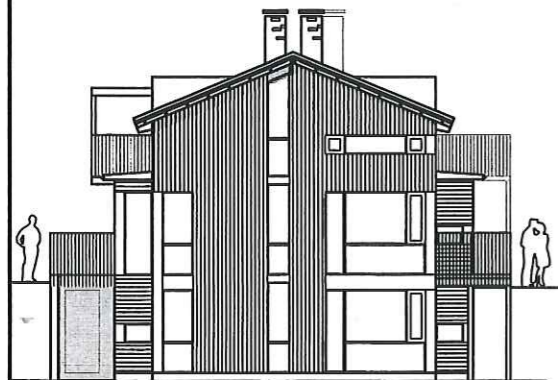
12. OKT. 2007

VEDLEGG E-15
12. OKT. 2007

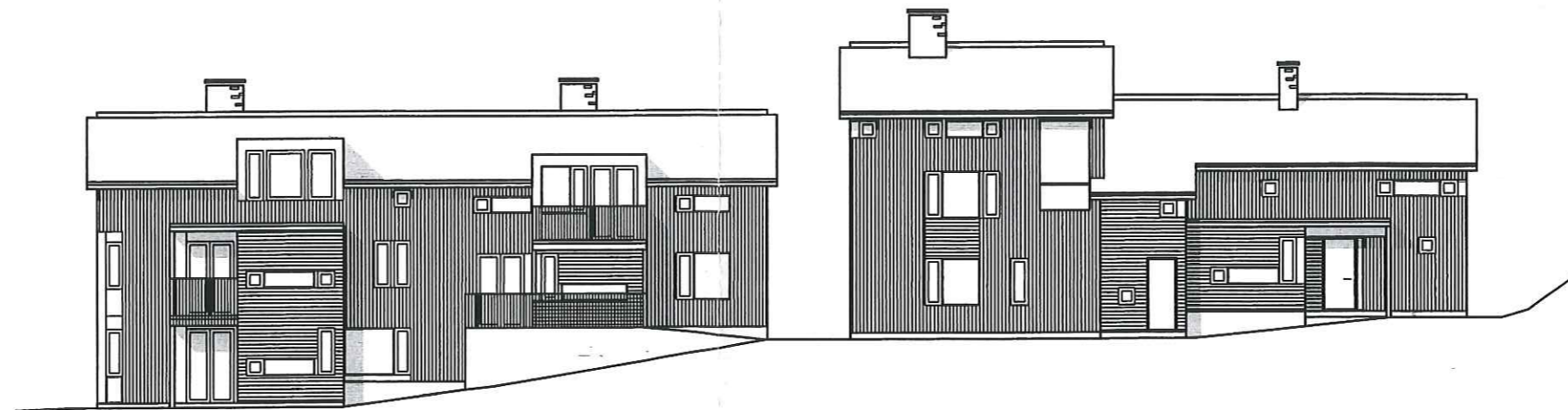


FASADE VEST

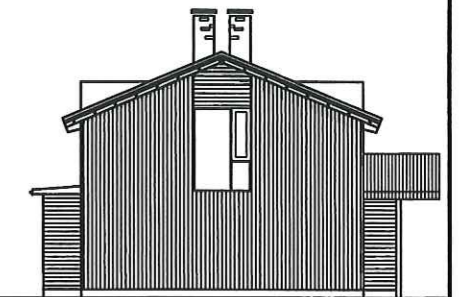
HUS C2 m/eks. terreng



FASADE SYD



FASADE ØST



FASADE NORD

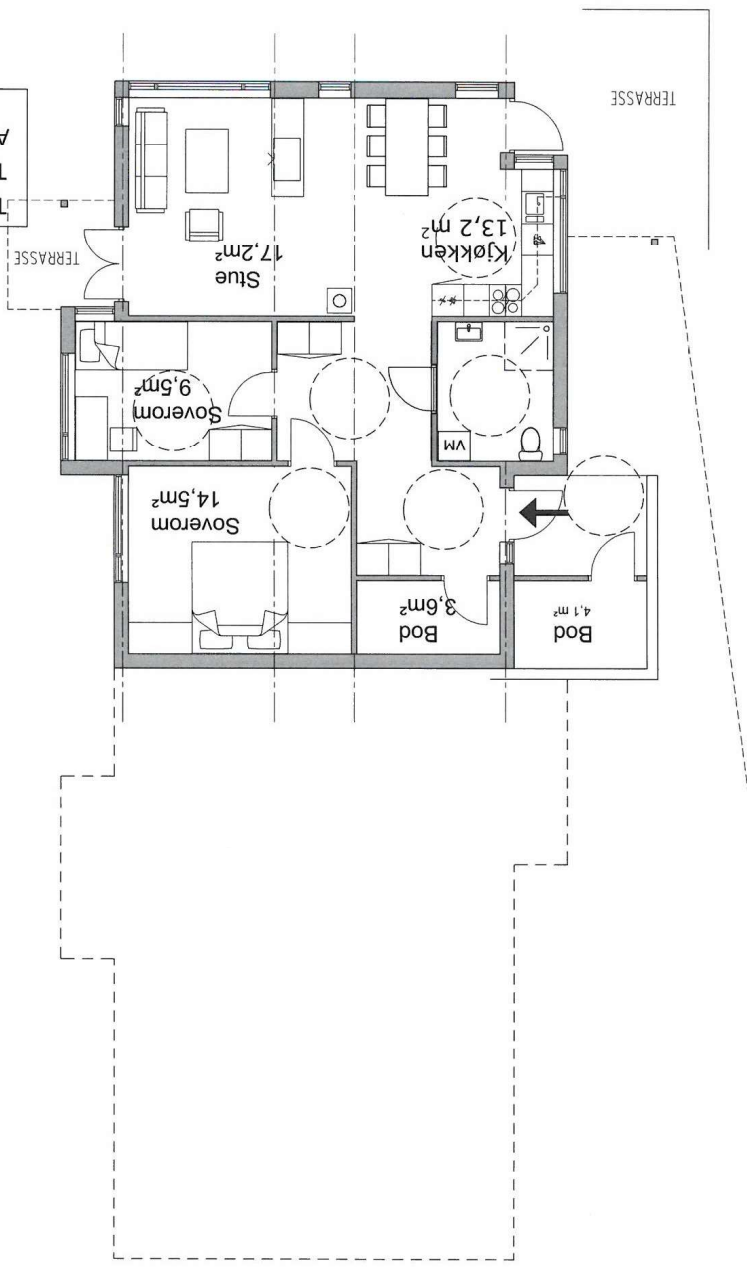
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGM. - OG REG. AVDELING

608/08 08.05.08

RB Utvikling AS Vallefjellet Øst		Original format A3	Fag ark
		Tegningens filnavn A37-1	
		Underlagets filnavn	
Type C4 Fasader	SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE	Målestokk 1:200	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER & INGENIØRER Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 11.09.2007 Oppdragsnr. 510067	Konstr./Tegnet TM/mg Tegningsnr. A35-	Kontrollert TRK Godkjent Rev.



AREAL: 80,5m²
 TRE-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
 TYPE C2/C4 -1:



REVISJON I HENHOLD TIL TEK10
Planer - type C2/C4
u. etasje

Team Fredrikstad
 Storgata 35
 1607 Fredrikstad
 Telefon: +47 69 38 39 00
 Telefaks: +47 69 38 39 99
 E-post: fredrikstad@linkarkitektur.no
 Org.nr.: 975 999 726 MVA

LINK ARKITEKTUR

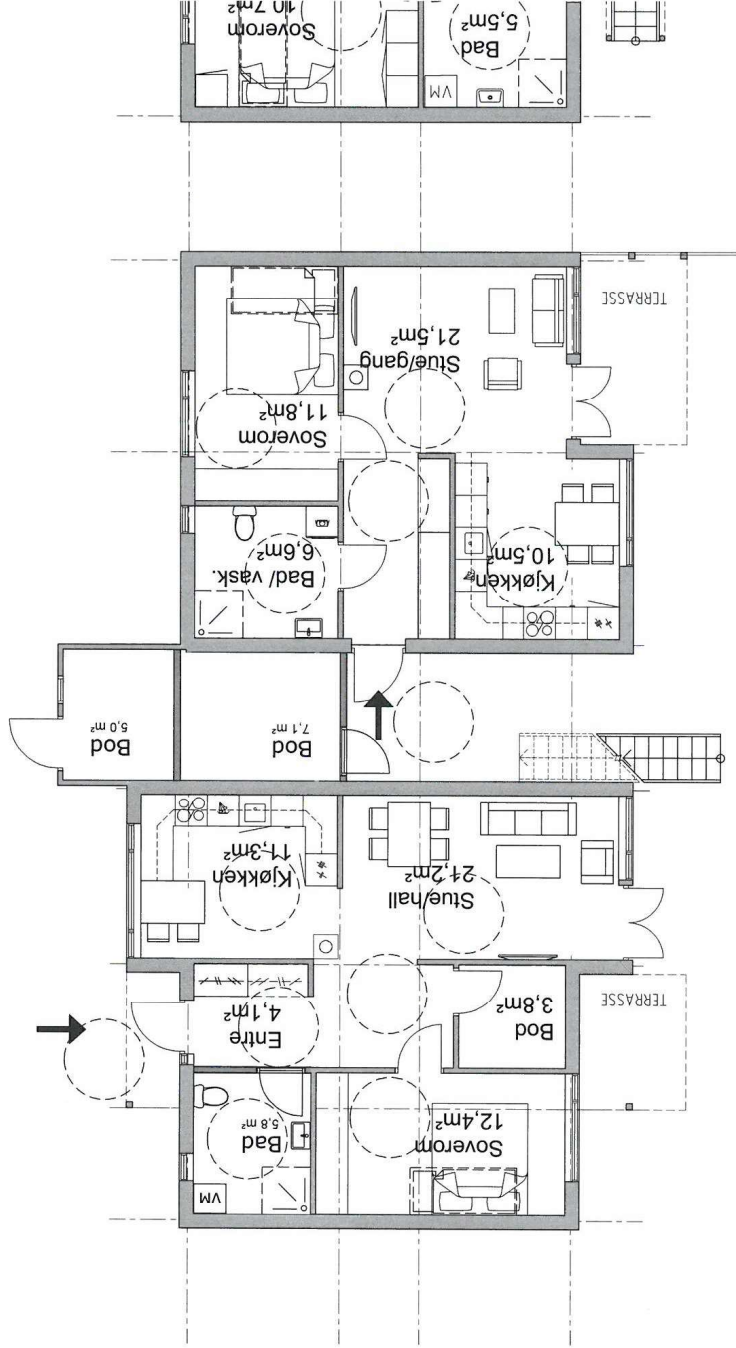
Bergfruelia byggetrinn 2

Tegn.nr **A.31-022-01**

(A) Målt: 1:100 Dato: 09.10.07 Tegn.: BL Kontr.: TRK Godkj.: TRK Ans.: TRK Rev.dato: 27.05.13

TYPE C2/C4 -5:
TO-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
TOTALAREAL: 61m²

TYPE C2/C4 -4:
TO-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE
TOTALAREAL: 52,0m²



REVISJON I HENHOLD TIL TEK10
Planer - type C2/C4
1. etasje del 1

LINK ARKITEKTUR

Team Fredrikstad
Storgata 35
1607 Fredrikstad
Telefon: +47 69 38 39 00
Telefaks: +47 69 38 39 99
E-post: fredrikstad@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975 999 726 MVA

Tegn.nr

Bergfruelia byggetrinn 2

Indeks

A.31-022-02

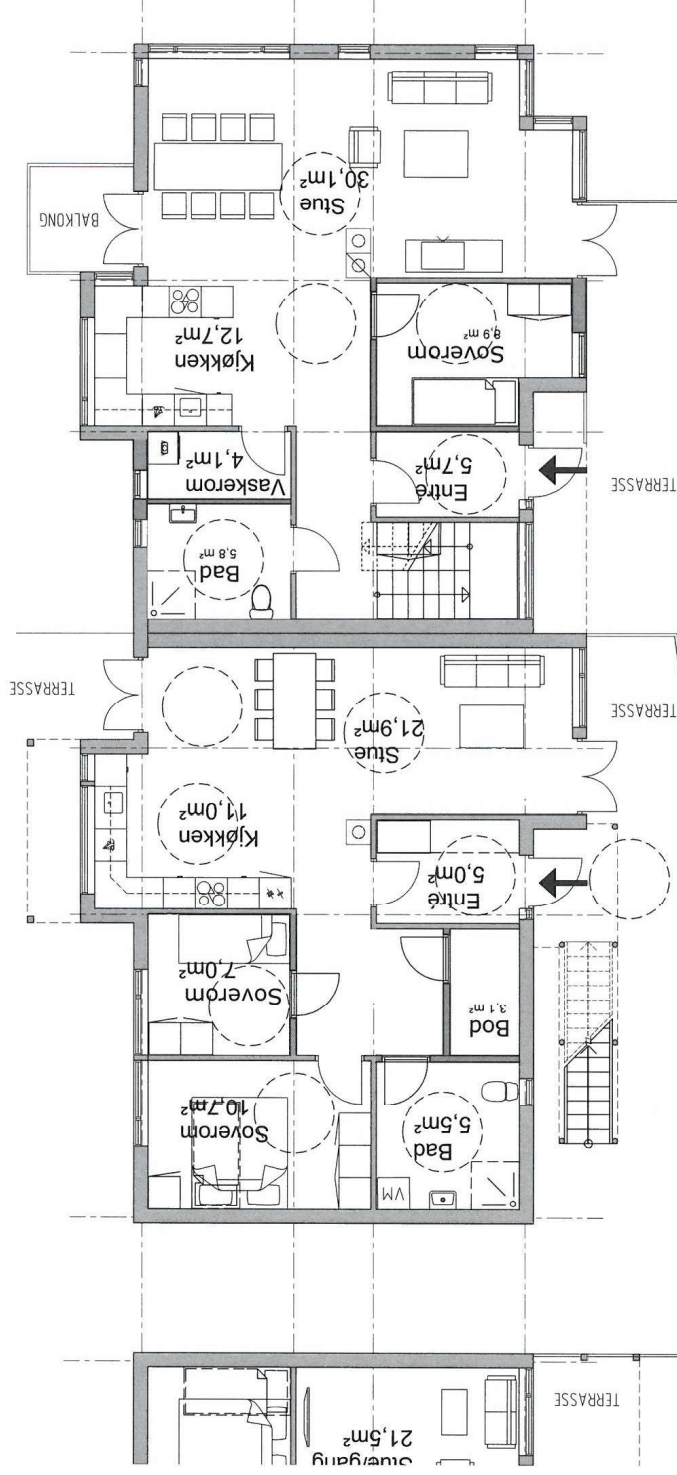
(A) Mål: 1:100 Dato:09.10.07 Tegn.:BL Kontr.:TRK Godkj.:TRK Ansv.:TRK

Rev.dato:27.05.13

TOTALAREAL: 52,0m²
TO-ROMS LEILIGHET - 1 ETASJE

TYPE C2/C4 -3:
TRE-ROMS LEILIGHET
TOTAL AREAL: 79,0m²

TYPE C2/C4 -2:
FIRE-ROMS LEILIGHET - 2 ETASJER
TOTALAREAL: 153,0m²
1. ETASJE, AREAL: 80,5m²



REVISJON I HENHOLD TIL TEK10
Planer - type C2/C4
1. etasje del 2

Team Fredrikstad
Storgata 35
1607 Fredrikstad
Telefon: +47 69 38 39 00
Telefaks: +47 69 38 39 99
E-post: fredrikstad@linkarkitektur.no
Org.nr.: 975 999 726 MVA

LINK ARKITEKTUR

Tegn.nr **A.31-022-03**
Indeks

(A) Mål: 1:100 Dato: 09.10.07 Tegn.: BL Kontr.: TRK Godkj.: TRK Ansv.: TRK Rev.dato: 27.05.13

TYPE C4

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

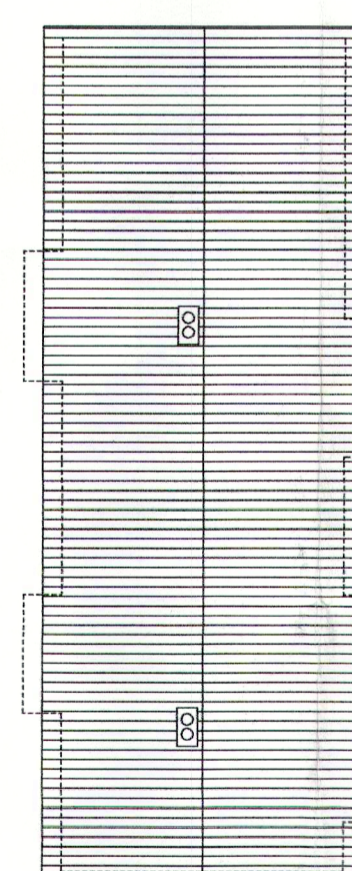
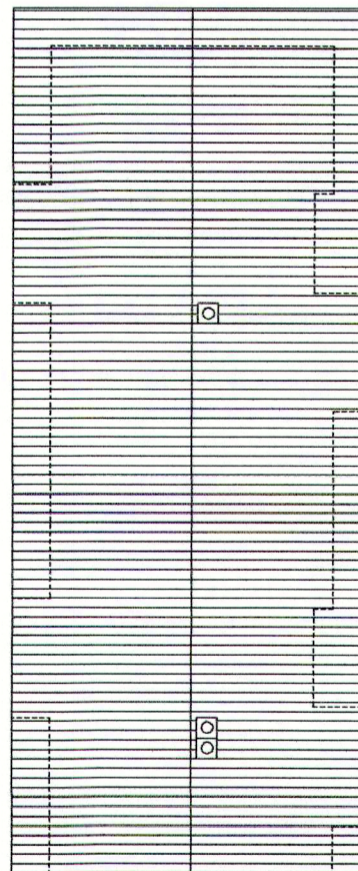
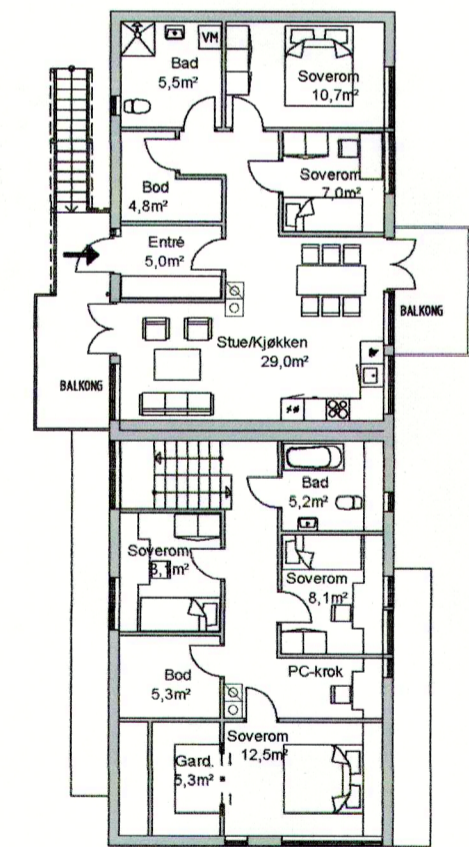
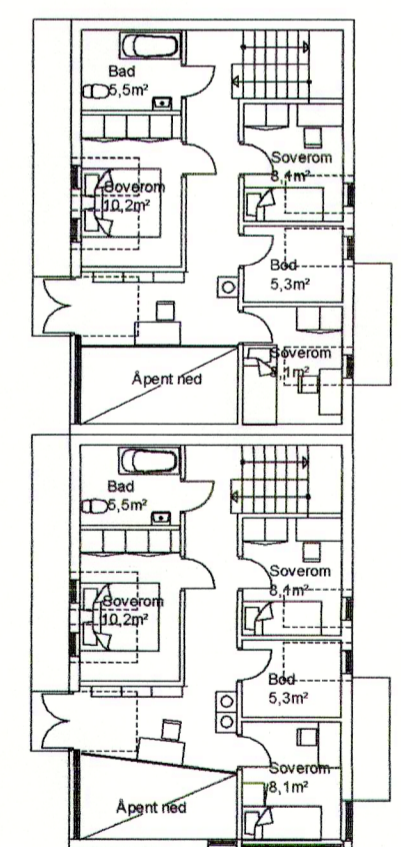
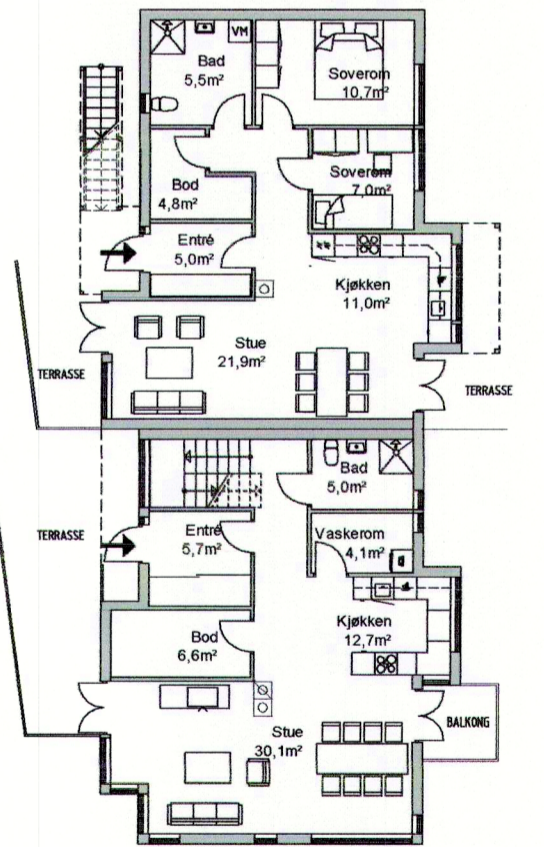
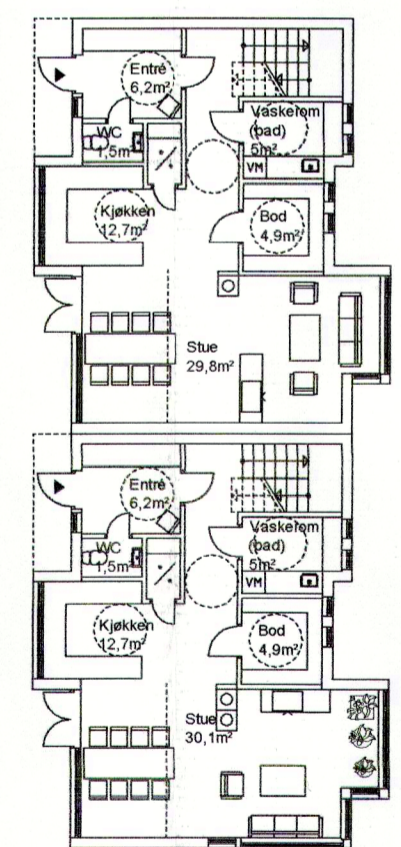
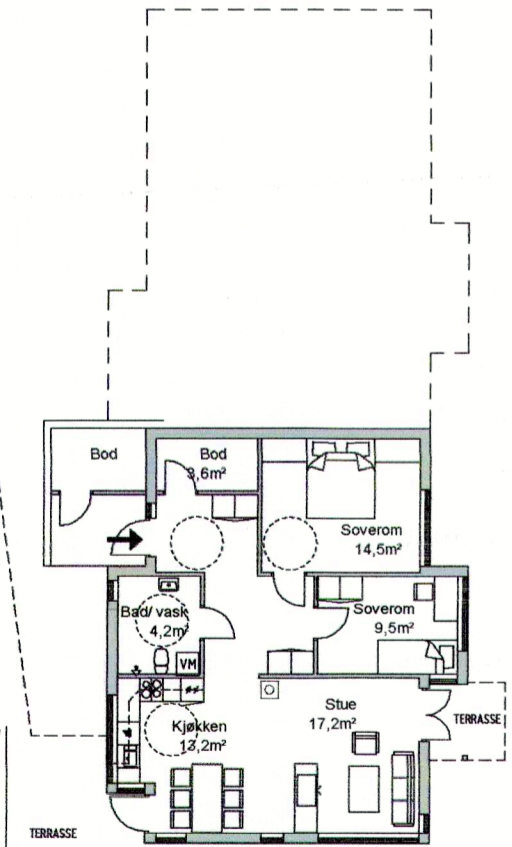
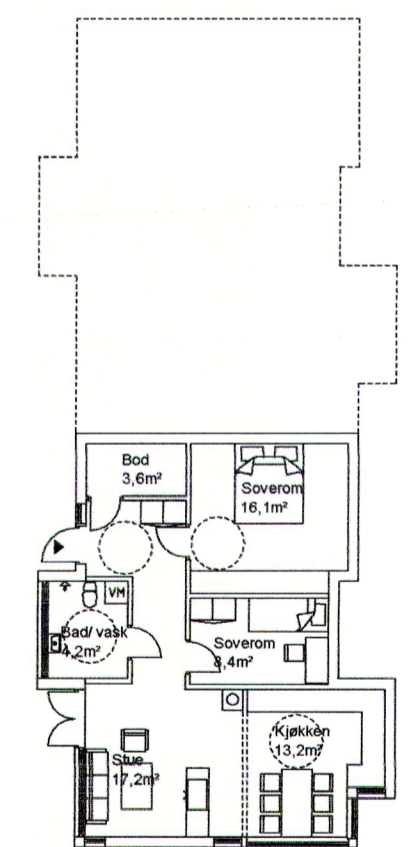
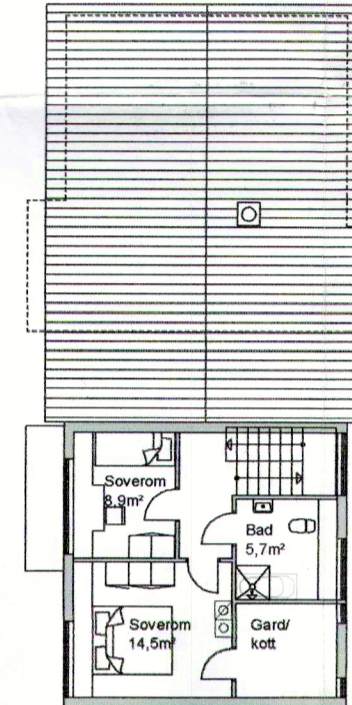
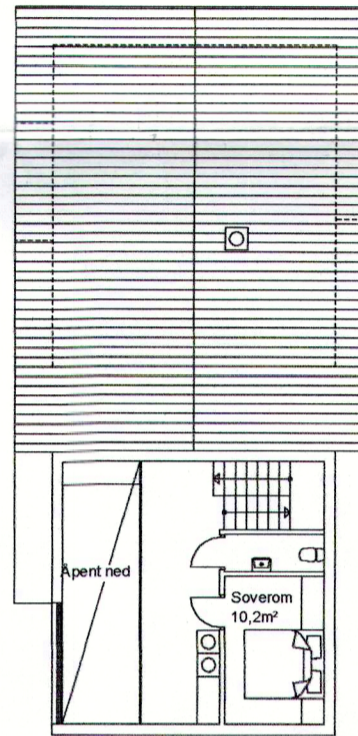
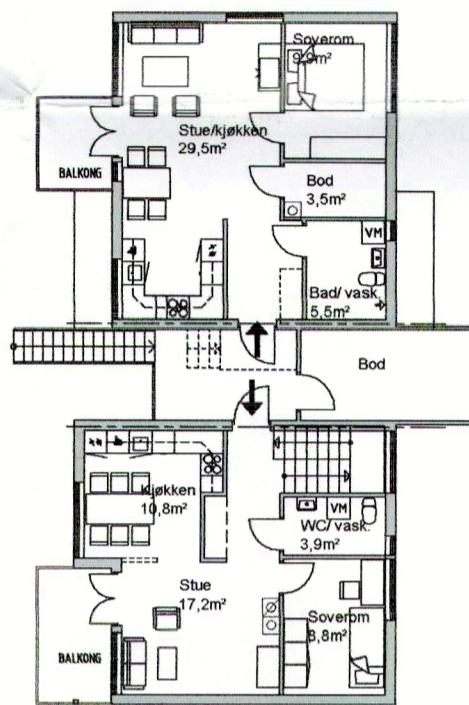
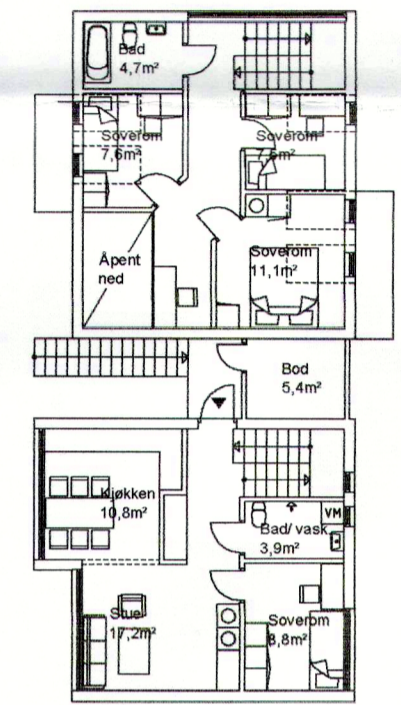
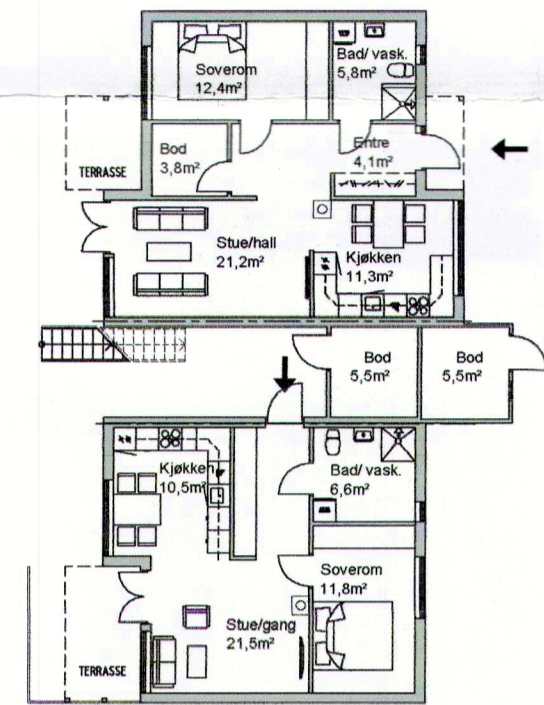
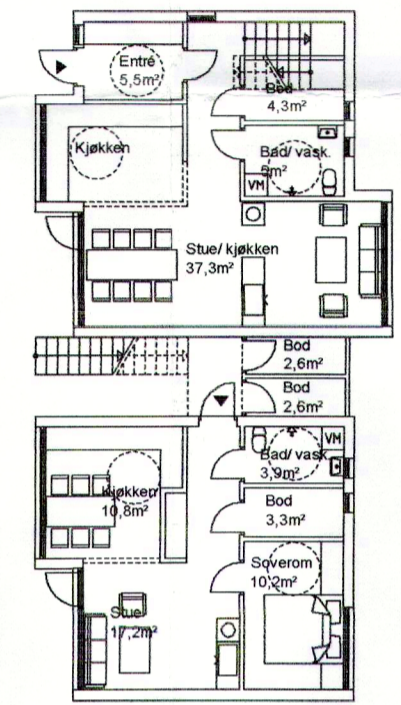
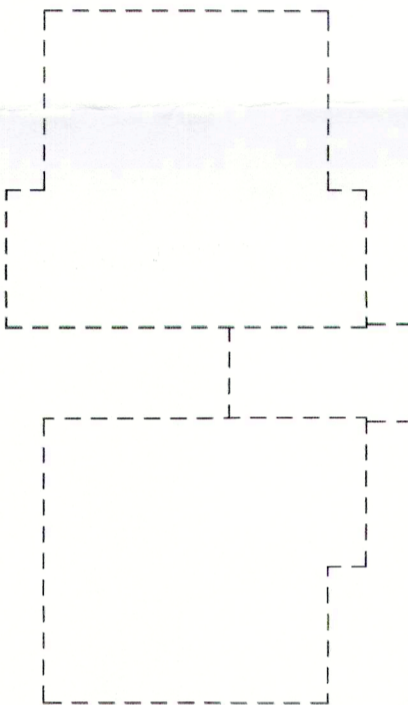
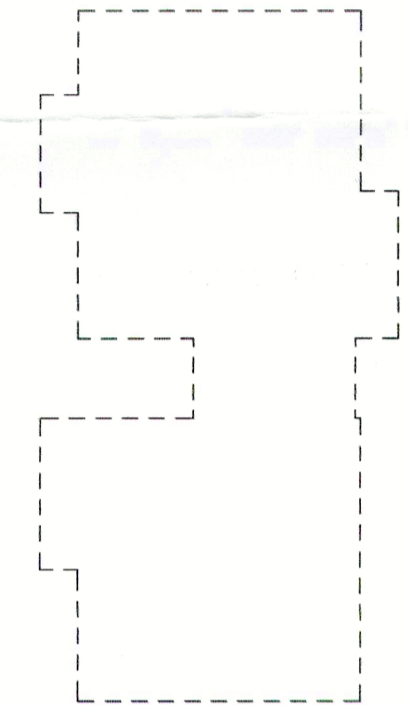
ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

ENDRET 11.09.2007

TILBUDSTEGNING 14.06.2004

ENDRET 11.09.2007



U. ETG

1. ETG

2. ETG

3. ETG / TAKPLAN

HENVISNINGER:

VEDLEGG E-4

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
Planer - type C4	510067	A31-044	.

Tilakshaver (Byggherre)	Tegningsstatus
RB Utvikling AS Vallefjellet Øst	

Rev/Korreksjoner

- ARKITEKT:
- BYGGETEKNIKK:
- ELEKTROTEKNIKK:
- VVS-TEKNIKK:
- MULTICONSULT AS

Lokaliseringsskisse

12. OKT. 2007

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN. OG REG. AVDELING

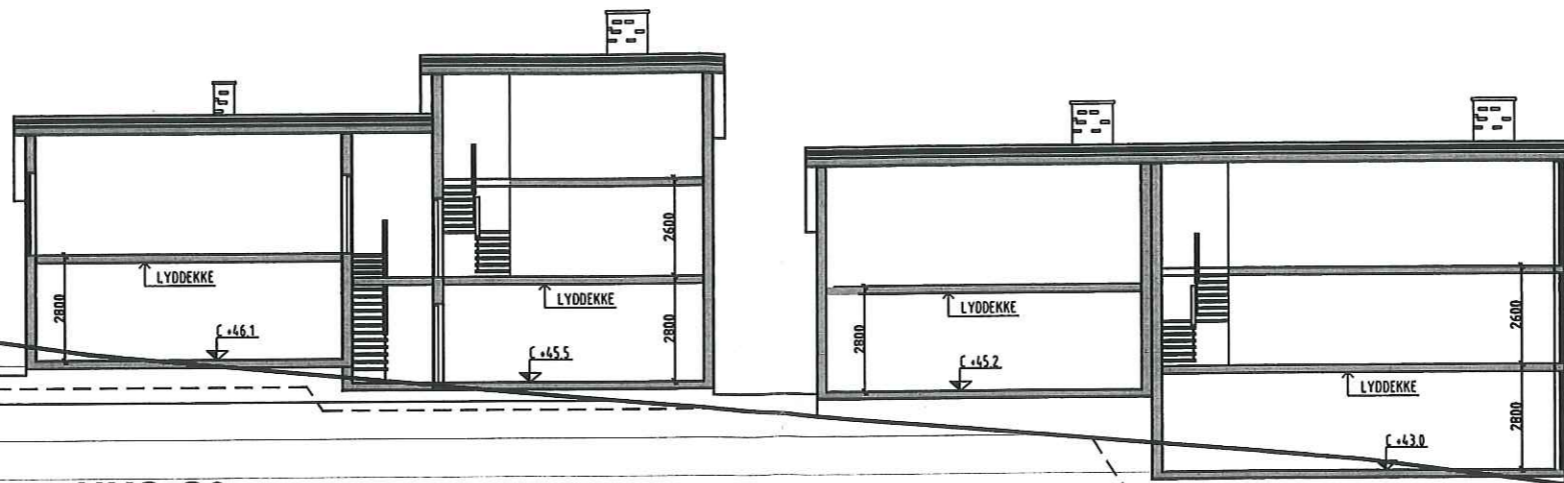
SAKSNR. BEHANDL.DATO
608/08 08.05.08

RB Utvikling AS Vallefjellet Øst	Original format A2L	Fag ark
Tilbudstegning.14.06.04 - endret 11.09.07	Tegningens filnavn	
Planer - type C4	Underlagets filnavn	
	Målestokk	1:200

MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christianslund alle 2 P. boks 1424 1602 Fredrikstad TF: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 09.10.2007	Konstr./Tegnet TM/mg	Kontrollert TRK	Godkjent
	Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A31-044	Rev.	.

**BERGFRUEVEIEN
 SENTER VEI**

+47,000
 +46,000
 +45,000
 +44,000
 +43,000
 +42,000
 +41,000
 +40,000
 +39,000
 +38,000



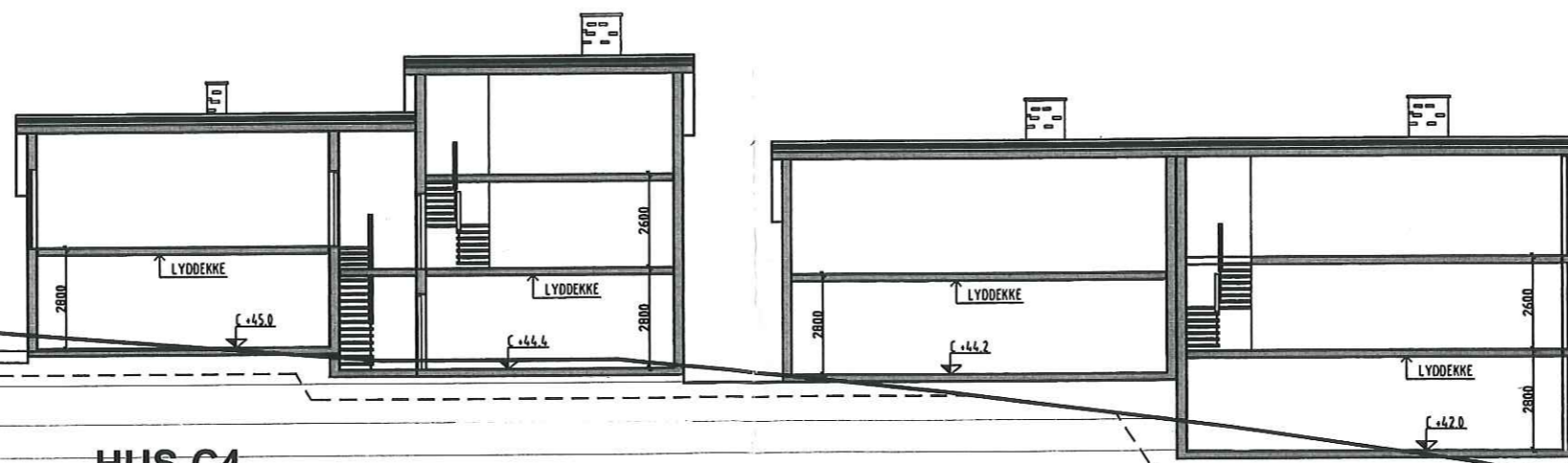
**HUS C3
 SNITT C-C**

EKSIST. TERRENG

SENTER NY VEI

**BERGFRUEVEIEN
 SENTER VEI**

+45,000
 +44,000
 +43,000
 +42,000
 +41,000
 +40,000
 +39,000



**HUS C4
 SNITT D-D**

EKSIST. TERRENG

SENTER NY VEI

FREDRIKSTAD KOMMUNE
 PLAN- OG MILJØ
 BYGN.- OG REG. AVDELING
 SAKSNR. 608/08
 BEHANDL.DATO 08.05.08

RB Utvikling AS Vallefjellet Øst		Orginal format A3	Fag ark
Type C3 og C4 Lengdesnitt		Tegningens filnavn A37-1	Underleggets filnavn
SØKNAD OM ENDRING AV TILLATELSE		Målestokk 1:200	
MULTICONSULT AS ARKITEKTER INGENIØRER Christianslund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99	Dato 11.09.2007	Konstr./Tegnet TM/mg	Kontrollert TRK
	Oppdragsnr. 510067	Tegningsnr. A37-2	Godkjent Rev.

**Stavlund AS**

E-post: ruth.rostad@stavlund.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Bergfruelia Boligsameie**

20.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.04.2026

Boligselskap: Bergfruelia Boligsameie
Organisasjonsnr: 919 844 426
Gnr./bnr: 733 / 68
Eier(e): Joachim Berglund Christensen / Kristina Andreevna Hansen

Seksjonsnr: 30
Adresse: Bergfruelia 56, 1663 Rolvsøy

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/bergfruelia/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/bergfruelia/kontakt
E-post: post@berfrueliaboligsameie.no

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/
klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap: Storebrand Forsikring AS, avtalenr. 3936277
- Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Tomt: Festet

· **Forkjøpsrett:** Ingen

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.317,- pr. md.

Felleskostnader inkl: Forretningsførsel, revisjon, TV/data-fibernet, bygningsforsikring, festeavgift, drift- og vedlikeholdskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 25 156	kr 63 536

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Ordinært årsmøte

Bergfruelia Boligsameie

26. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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



Til eiere i Bergfruelia Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 26.03.2026
Tidspunkt: 17:00
Sted: Rolvsøy Helsehus, Villaveien 1B, 1666
Rolvsøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

6. INNKOMNE FORSLAG

- 6.1 Endring av vedtekter – forslagsstiller styret (side 13)
- 6.2 Endring av felleskostnader ihht vedtektene - forslagsstiller styret (side 34)



2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Terje Pettersen	På valg:	2027
	Flytter og ønsker gå av i 2026		
Styremedlem	Rinor Topallaj	På valg:	2027
	Ønsker å gå av i 2026		
Styremedlem	Elin Larsen	På valg:	2026
Varamedlem	Ragnhild Øhman	På valg:	2026
Valgkomite	Rudi Johansen	På valg:	2026
Valgkomite	Ragnhild Øhman	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring

Polisenummer: 3936277

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

- Styret har i 2025 gjennomført 3 styremøter.
- Fulgt opp strømforbruk for el-bil lading og fakturert.
- Byttet til Norgespris avtale på strøm.



- Bistått og fulgt opp vannlekkasje fra tak i Bergfruelia 4.
- Meldt inn og fulgt opp skade på takpapp på carport.
- Bistått gjennomføring av sommerfest.
- Fulgt opp og bistått diverse beboere.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Bergfruelia Boligsameie Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	1 045 368	993 168	1 045 500	1 077 300
Utfakturert forbruk strøm elbil-lading		66 792	56 584	60 000	60 000
Leieinntekter bod		3 600	3 600	3 600	3 600
Sum inntekter		1 115 760	1 053 352	1 109 100	1 140 900
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	31 000	30 000	31 000	31 000
Personalkostnader	3	4 371	4 230	4 400	4 400
Strøm		115 452	101 076	100 000	140 000
Nyanskaffelser		0	9 080	0	0
Drift og vedlikehold	4	123 550	5 909	115 000	35 000
Revisjonshonorar		9 718	9 211	9 700	10 000
Forretningsførerhonorar		88 721	85 720	88 700	93 000
Vaktmestertjenester		118 500	118 125	123 000	124 000
TV / Bredbånd		201 096	188 343	208 000	210 000
Forsikringspremie		170 440	147 388	162 000	196 000
Festeavgift		228 274	228 274	228 300	228 300
Andre driftsutgifter	5	36 074	34 986	35 300	40 800
Sum driftskostnader		1 127 196	962 341	1 105 400	1 112 500
Driftsresultat		-11 436	91 010	3 700	28 400
Finansinntekter		29 875	27 573	20 000	20 000
Resultat av finansposter		29 875	27 573	20 000	20 000
Årsresultat		18 439	118 583	23 700	48 400
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	6	18 439	118 583		



Bergfruelia Boligsameie Balanse 2025

	Noter	2025	2024
<u>Fordringer</u>			
Restanse felleskostnader		214	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 347	93 514
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		16 000	15 000
Sum fordringer		105 561	108 514
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		870 060	851 732
Sum bankinnskudd og kontanter		870 060	851 732
Sum eiendeler		975 622	960 246
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	6	903 809	885 369
Sum opptjent egenkapital		903 809	885 369
Sum egenkapital		903 809	885 369
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 187	16 949
Leverandørgjeld		44 987	48 519
Annen kortsiktig gjeld		10 639	9 409
Sum kortsiktig gjeld		71 813	74 877
Sum gjeld		71 813	74 877
Sum egenkapital og gjeld		975 622	960 246

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 01.03.26.



Bergfruelia Boligsameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2025	2024
Innkrevde felleskostnader	1 045 368	993 168
Sum innkrevde felleskostnader	1 045 368	993 168

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, honorar m.v.

Lønnskostnader	2025	2024
Styrehonorar	31 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 371	4 230
Sum	35 371	34 230

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold	2025
Egenandel	10 000
Utbedring av tak	16 050
Utvendig malerarbeid	97 500
Sum drift og vedlikehold	123 550



Note nr. 5 - Andre driftsutgifter **2025**

Bedriftskort (årsavgift)	419
Brukerrettigheter Finago, OCR-Gebyr	25 637
Styreportal	8 044
Blomsterkrans - Begravelse	1 975
Sum andre driftsutgifter	36 074

Note nr. 6 - Disponible midler og egenkapital **2025** **2024**

Disponible midler pr. 01.01.	885 369	766 786
<u>Endring:</u>		
Årsresultat	18 439	118 583
Disponible midler pr. 31.12.	903 809	885 369

Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	885 369	766 786
Årets resultat	18 439	118 583
Sum egenkapital pr. 31.12.	903 809	885 369



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til årsmøtet i Bergfruelia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bergfruelia Boligsameie som viser et overskudd på kr 18 439. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en





revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 4. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til årsmøtet i 2026. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 31.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE – VALGKOMITEENS INNSTILLING

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Ole Marius Ring Skaug stiller til valg som styreleder for **2** år

Ole setter betingelse for sitt kandidatur en økning av styrehonorar totalt fra årets forslag på 31.000,- til totalt kr. 73.500,-.

Dette innebærer totalt styrehonorar: kr. 1.750,- pr. seksjon * 42 = 73.500,-.

Fordeling: Styreleder 60 % og 40 % fordelt på styremedlemmene

5.2 Valg av 1 styremedlem

Elin Larsen stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av 1 varamedlemmer

Ragnhild Øhman stiller til valg som varamedlem for **2** år

Lillian Storvik Luther stiller til valg som styremedlem for **1** år

5.4 Valg av valgkomité

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

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



6 - INNKOMNE FORSLAG

6.1 Endring av vedtekter

Forslagsstiller: styret

Solibo har bistått styret med gjennomgang av dagens vedtekter og utforming av nye vedtekter som er i tråd med ny gjeldende eierseksjonslov. Det er i denne forbindelse også foretatt en generell gjennomgang av sameiets vedtekter med tanke på forenkling og tydeliggjøring som vil være både i styrets og seksjonseiernes interesser.

Solibo anbefaler at det utformes og vedtas et helt nytt sett med vedtekter for sameiet som bygger på standardvedtekter etter den nye eierseksjonsloven, med tilpasninger for spesielle bestemmelser i dagens gjeldende vedtekter. Dette for å sikre at man unngår løsninger i vedtektene som er i motstrid eller fremstår uklare i forhold til ny eierseksjonslov. Forslaget til nye vedtekter er kvalitetssikret av intern advokat i Solibo og i samråd med sameiets styre.

Vedlagt følger forslaget til nye vedtekter for sameiet (vedlegg 1). For ordens skyld følger også dagens gjeldende vedtekter for sameiet vedlagt (vedlegg 2). På denne måten kan man lett sammenligne dagens vedtekter og de konkrete forslagene til endringer.

Forslaget til nye vedtekter viderefører enkelte spesielle bestemmelser i dagens vedtekter, men inneholder også enkelte nye bestemmelser og avklaringer mht. blant annet slikt som seksjonseiernes og sameiets ansvar for vedlikehold og nødvendig utskifting. Det er også tatt inn egne bestemmelser vedrørende styrets og årsmøtets kompetanse, endring av fasade og bygningsmasse, samt ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring.

Ved vedtagelse av forslaget vil sameiet få et helt nytt sett med vedtekter som både er i tråd med ny eierseksjonslov og som viderefører de spesielle bestemmelser som eventuelt måtte fremgå av sameiets nåværende vedtekter. Slik sett er både den enkelte seksjonseiernes og fellesskapets interesser ivaretatt på en god og betryggende måte.

Endring av vedtektene krever 2/3 flertall på årsmøtet:

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet (tidligere kjent som sameiermøtet), jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd. Det er i forslaget til nye vedtekter ikke lagt opp til endringer som eventuelt krever tilslutning eller strengere flertallskrav fra seksjonseiernes side.

Styrets innstilling: Forslaget til nye vedtekter for sameiet godkjennes i sin helhet som fremlagt.



VEDTEKTER
FOR
BERGFRUELIA BOLIGSAMEIE

(org.nr. 919 844 426)

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

1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Bergfruelia Boligsameie.

1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner på eiendommen gnr. 733, bnr. 68 i Fredrikstad kommune. Sameiet har festerett til eiendommen.

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

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

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

1-3 Formål

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

1-4 Sameiebrøk

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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



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

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

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

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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



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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

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

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 58 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 42 som tilleggsareal
- 16 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdel til de enkelte seksjoner. Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(2) Parkeringsplassene som befinner seg på sameiets fellesarealer eies av seksjonseierne i fellesskap. Styret beslutter hvordan parkeringsplassene disponeres.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret.

(4) Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjebygg/carporter er den enkelte seksjonseiers ansvar. Utvendig vedlikehold av garasjebygg/carporter er sameiets ansvar.

4-4 Kostnader

(1) Kostnader til drift og vedlikehold av garasjene/carporter fordeles mellom seksjonseierne som har parkeringsplass som tilleggsdel etter hvor mange parkeringsplasser seksjonene har som tilleggsdel.

(2) Strøm til garasjebygg/carporter fordeles mellom seksjonseierne som har parkeringsplass som tilleggsdel etter hvor mange parkeringsplasser seksjonene har som tilleggsdel.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.



(2) Kostnader til opprettelse av felles infrastruktur for lading, dekkes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker og innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.



(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

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

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

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

5-2 Seksjonseiernes erstatningsansvar

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

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

5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.



(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

5-4 Sameiets erstatningsansvar

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser/utvendige persiener, screens, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

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

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

(5) Seksjonseiere kan ikke sette opp utvendig antenne/parabol.

5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.



(2) Kostnader til felles strøm, forretningsførsel, revisjon, vaktmester, drift- og vedlikehold, og oppgradering av felles uteareal, kabel TV (grunnpakke) og bredbånd (grunnpakke) skal fordeles med like deler på bruksenheter.

(3) Utvendig vedlikehold av utvendige boder besørges av sameiet, og kostnadene fordeles med like deler på bruksenhetene som har bodene som tilleggsdeler. Det gjelder alle utvendige boder enten er integrert i bygningsmassen eller i egne bygg med kun boder.

(4) Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(5) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29.

(6) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av sameiets vedtekter, jf. Eierseksjonsloven § 29.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-4 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

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

7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

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



7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2 andre styremedlemmer, med 1 varamedlemmer hvis årsmøtet beslutter det.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Taushetsplikt

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som



vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.

8-5 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-6 Inhabilitet

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

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

10. ÅRSMØTET

10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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



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

10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker

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

10-4 Gjennomføring av årsmøtet

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

10-5 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

10-6 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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



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

10-7 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

10-8 Møteledelse og protokoll

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

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

10-9 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



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

10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

10-14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående



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

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

11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



VEDTEKTER FOR BERGFRUELIA BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte 26.10.2017

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Bergfruelia boligsameie.

Sameiet har festerett til eiendommen gnr 733, bnr 68 i Fredrikstad kommune.

Sameiets bygning består av 42 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Ordene bruksenhet og seksjon har samme innhold i disse vedtektene.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger for/ i



bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

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

6. Rettslig rådighet

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Kostnader til felles strøm, forretningsførsel, revisjon, drift vedlikehold og oppgradering av utvendig fellesareal, kabel TV (grunnpakke) og bredbånd (grunnpakke) skal fordeles med like deler på bruksenhetene.

Utvendige boder er tilleggsdeler til enkelte bruksenheter. Utvendig vedlikehold av utvendige boder besørages av sameiet, og kostnadene fordeles med like deler på bruksenhetene som har bodene som tilleggsdeler. Det gjelder alle utvendige boder enten er integrert i bygningsmassen eller i egne bygg med kun boder. Parkeringsplasser i garasjebygg er tilleggsdeler til enkelte bruksenheter. Innvendig vedlikehold av garasjebygg er den enkelte bruksenhets ansvar, jf pkt 5, mens utvendig vedlikehold av garasjebygg besørages av sameiet, og kostnadene fordeles med like deler på bruksenhetene som har parkeringsplassene som tilleggsdeler. Strøm til garasjebygg fordeles mellom bruksenhetene som har tilleggsdeler i anleggene med like deler. Strøm til lading av el.bil betales av dem som lader el.bil etter måling. Nødvendig teknisk infrastruktur for lading av el.bil, ut over det som er etablert av utbygger, bæres av den bruksenhet som skal lade el.bil.

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

8. Sameiernes ansvar utad

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



9. Sameiermøtet

9.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i sameiermøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

9.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.



utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Det velges ett varamedlem etter sameiermøtets eventuelle valg.

Sameiermøtet velger styret og eventuelt varamedlem med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

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

10.2. Styremøter

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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



Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

9.4 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameierens felles kostnad innkaller til møte.

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

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

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

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

9.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som



11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.



17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

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

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med farger i tråd med en styrets forutgående vedtak om farge og utførelse. .

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne/parabol.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



6.1 Endring av felleskostnader ihht vedtektene

Forslagsstiller: styret

Saksfremstilling:

Det er blitt oppdaget at fordeling av felleskostnadene i sameiet ikke følger vedtektene fullt og helt. Styret har derfor bedt Solibo om gjennomgang av dagens fordelingsnøkler opp mot sameiets vedtekter.

Deler av kostnadene fordeles etter sameiebrøk og andre kostnader blir likedelt.

Noen av kostnadene som etter vedtekter skulle vært likedelt er blitt fordelt etter brøk. Dette har vært praktisert fra utbyggers tid.

Fordeling av felleskostnader er regulert i dagens vedtekter punkt 7.

I det nye vedtektssettet reguleres felleskostnadene i punkt 6.

Det er ikke gjort noen endringer mht til fordelingen, men noen kostnader som skal like deles er presisert i de nye vedtektene.

Vedtektene er sameiets viktigste styringsdokument og hensynet til forutberegnelighet og rettssikkerhet tilsier at seksjonseierne må kunne holde seg til dem.

Fordeling av felleskostnadene kan bare vedtas ved en vedtektsendring som alle seksjonseierne samtykker til uttrykkelig, jf eierseksjonsloven (2017) § 29 andre ledd. Av den grunn ønsker ikke styret å endre vedtektene knyttet til felleskostnader, men å omrokere fordelingen slik at kostnader fordeles korrekt.

Når denne feilfordeling av kostnader ble oppdaget ønsket styret å rydde opp slik at vedtektene følges. Styret har myndighet til å beslutte å følge vedtektenes ordning, men ønsker å løfte dette opp til årsmøte for gjennomgang og beslutning.

Endring mht fordeling vil medføre at enkelte seksjonseiere får en høyere månedlig sum i felleskostnader mens andre får en lavere månedlig sum i felleskostnader. Se vedlegg

Det er ikke ønskelig fra styrets side å beregne og omregne tilbake i tid da dette er svært ressurs- og kostnadskrevende for sameiet.

Endringen ønskes at igangsettes fra juli 2026.

Budsjettet 2026 er også vedlagt.

Styrets innstilling: Årsmøtet godkjenner forslaget om at felleskostnadene endres fra juli 2026 ihht vedlagte oversikt.
Forslaget vedtas med vanlig flertall (50 %)



OVERSIKT OVER FELLESKOSTNADER PÅ PR SEKSJON – FØR OG ETTER ENDRING

Seksjonsnr	Brøk	%	Felleskostnad areal	Felleskostnad flat	Felleskostnader	Leie- inntekter bod	FK pr. mnd etter ny beregning	FK 01.01.2026 (gml beregning)	For mye/lite bet. Pr. mnd	For mye/lite bet pr år
1	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
2	149	4,28 %	1165	1489	2654		2 654	2 984	330	3 960
3	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
4	77	2,21 %	602	1489	2091		2 091	2 061	-30	-360
5	52	1,49 %	407	1489	1895		1 895	1 740	-155	-1 860
6	97	2,78 %	758	1489	2247		2 247	2 317	70	840
7	55	1,58 %	430	1489	1919		1 919	1 779	-140	-1 680
8	61	1,75 %	477	1489	1966		1 966	1 856	-110	-1 320
9	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
10	149	4,28 %	1165	1489	2654		2 654	2 984	330	3 960
11	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
12	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
13	52	1,49 %	407	1489	1895		1 895	1 740	-155	-1 860
14	97	2,78 %	758	1489	2247		2 247	2 317	70	840
15	53	1,52 %	414	1489	1903		1 903	1 753	-150	-1 800
16	59	1,69 %	461	1489	1950		1 950	1 830	-120	-1 440
17	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
18	149	4,28 %	1165	1489	2654		2 654	2 984	330	3 960
19	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
20	77	2,21 %	602	1489	2091		2 091	2 061	-30	-360
21	52	1,49 %	407	1489	1895		1 895	1 740	-155	-1 860
22	97	2,78 %	758	1489	2247		2 247	2 317	70	840
23	53	1,52 %	414	1489	1903		1 903	1 753	-150	-1 800
24	59	1,69 %	461	1489	1950		1 950	1 830	-120	-1 440
25	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
26	149	4,28 %	1165	1489	2654	100	2 754	3 084	330	3 960
27	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
28	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
29	52	1,49 %	407	1489	1895		1 895	1 740	-155	-1 860
30	97	2,78 %	758	1489	2247		2 247	2 317	70	840
31	55	1,58 %	430	1489	1919		1 919	1 779	-140	-1 680
32	61	1,75 %	477	1489	1966		1 966	1 856	-110	-1 320
33	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
34	149	4,28 %	1165	1489	2654	100	2 754	3 084	330	3 960
35	52	1,49 %	407	1489	1895		1 895	1 740	-155	-1 860
36	97	2,78 %	758	1489	2247		2 247	2 317	70	840
37	55	1,58 %	430	1489	1919		1 919	1 779	-140	-1 680
38	61	1,75 %	477	1489	1966		1 966	1 856	-110	-1 320
39	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
40	149	4,28 %	1165	1489	2654	100	2 754	3 084	330	3 960
41	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
42	80	2,30 %	626	1489	2114		2 114	2 099	-15	-180
	3485	100,00 %	27250	62525	89773	300	90 073	90 068	-5	-60
			327 000	750 300	1 077 276	3 600	1 080 876	1 080 816		



Driftsbudsjett 2026 for Bergfruelia Boligsameie



GODKJENT BUDSJETT

Antall boliger	42
----------------	----

Forretningsførers forslag	Styrets forslag
5 %	

Budsjetterte driftsinntekter	1 140 900
Budsjetterte driftskostnader	1 112 500
Budsjettert driftsresultat	28 400
Budsjetterte finansposter	20 000
Budsjetterte avdragsposter	0
Kontantendring i perioden	48 400

Disponible midler 1.1.2025	885 000
Estimert 2025	-40 000
Budsjett 2026	48 400
	893 400
Prandel	21 271

Kontonavn	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Forslag til budsjett 2026	Kommentar fra forvalteren	Endringer fra styret	Nytt etter korrigering iht vedtekter
Inntekter						
Innkrevde felleskostnader - bråk	993 168	1 045 500	536 000	ca 5 % økn	536 000	327 000
Innkrevde felleskostnader - likedeling	0	0	541 300	Økn. Ca 1,5%	541 300	750 300
Utfakturert strøm elbil-lading	56 584	60 000	60 000		60 000	60 000
Leieinntekter bod	3 600	3 600	3 600		3 600	3 600
Annen inntekt	0	0	0		0	0
Sum inntekter	1 053 352	1 109 100	1 140 900		1 140 900	1 140 900
Kostnader						
Styreonorar	30 000	31 000	31 000	Samme som 2025	31 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 400	4 400		4 400	4 400
Lys, varme	65 871	40 000	80 000	LIKEDELTE ETTER VEDTEKTE	80 000	80 000
Strøm el-bil lading garasje	35 205	60 000	60 000		60 000	60 000
Nyanskaffelser	9 080	0	0		0	0
Driftsmateriale	0	7 800	7 800		7 800	7 800
Større vedlikehold	0	80 000	0		0	0
Reperasjon og vedlikehold bygninger	5 909	30 000	30 000	Buffer	30 000	30 000
Vedlikehold uteområder	0	5 000	5 000	LIKEDELTE ETTER VEDTEKTE	5 000	5 000
Vedlikeh. garasjebygg/carportanlegg - likedeles	0	0	0		0	0
Vedlikehold boder - likedeles	0	0	0		0	0
Revisjon	9 211	9 700	10 000	LIKEDELTE ETTER VEDTEKTE	10 000	10 000
Forretningsførsel	85 720	88 700	93 000	LIKEDELTE ETTER VEDTEKTE	93 000	93 000
Konsulentjenester	0	0	0		10 000	10 000
Styreportal	10 275	9 000	0	Sagt opp sep 2025	0	0
Vaktmestertjeneste	118 125	123 000	124 000	LIKEDELTE ETTER VEDTEKTE	124 000	124 000
TV / Bredbånd	188 343	208 000	210 000	LIKEDELTE ETTER VEDTEKTE	210 000	210 000
Andre driftskostnader	20 820	13 500	20 000		20 000	20 000
Porto	0	2 000	0	Flyttet til ADK	0	0
Forsikringspremie	147 388	162 000	196 000	Økn. 15 % fra 2025res	196 000	196 000
Festeavgift	228 274	228 300	228 300	Likedeles - opprinnelig kr. 4	228 300	228 300
Bank og kortgebyr	3 890	3 000	3 000		3 000	3 000
Sum kostnader	962 341	1 105 400	1 102 500		1 112 500	1 112 500
Driftsresultat	91 011	3 700	38 400		28 400	28 400
Renteinntekter	27 573	20 000	20 000		20 000	20 000
	0	0	0		0	0
Sum finansposter	27 573	20 000	20 000		20 000	20 000
Årsresultat	118 584	23 700	58 400		48 400	48 400







SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Bergfruelia Boligsameie
Org.nr. 919844426



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I BERGFRUELIA BOLIGSAMEIE

Møtedato: torsdag, 26. mars 2026
Møtetidspunkt: Klokken 17:00
Møtested: Rolvsøy Helsehus, Villaveien 1B

Møtet ble åpnet av **Terje Pettersen**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

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

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Marit Raae Haugevik og Jostein Jørgensen** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

13 seksjonseiere
2 fullmakter
Totalt 15 stemmer
Vedtak: Godkjent
En seksjonseier ankom etter oppstart og stemmeantall økte til 16

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

2. Årsrapport for 2025

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

3. Årsregnskap for 2025

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

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 31.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Som styreleder for 2 år, ble **Ole Marius Ring Skaug** foreslått.

Ole Marius Ring Skaug har satt som forutsetning for å ta vervet en økning i styrehonoraret, fra dagens nivå til totalt 73.500,-. Fordeling: styreleder 60 % og 40 % fordelt på styremedlemmene.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Elin Larsen** foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble **Lillian Storvik Luther** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Ragnhild Øhman** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.4. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble **Rudi Johansen** og **Ragnhild Øhman** foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Ole Marius Ring Skaug	På valg: 2028
Styremedlem:	Elin Larsen	På valg: 2028
Styremedlem:	Lillian Storvik Luther	På valg: 2027
Varamedlem:	Ragnhild Øhman	På valg: 2027
Valgkomite:	Rudi Johansen	På valg: 2027
Valgkomite:	Ragnhild Øhman	På valg: 2027

6. Innkomne forslag

6.1 Nye vedtekter

Forslagstiller: Styret

De vedtektene sameiet har pr i dag, er ikke helt i tråd med eierseksjonsloven.

Vedtektene er derfor gjennomgått i samarbeid med Solibo, og styret har kommet med forslag til nye vedtekter som er mer i samsvar med loven.

Vedlagt i innkallingen følger forslaget til nye vedtekter for sameiet. For orden skyld følger også dagens gjeldende vedtekter for sameiet vedlagt. På denne måten kan man sammenligne dagens vedtekter og de konkrete forslagene til endringer.

Se innkalling for ytterligere informasjon

Ved vedtagelse av forslaget vil sameiet få et helt nytt sett med vedtekter som både er i tråd med ny eierseksjonslov og som viderefører de spesielle bestemmelser som eventuelt måtte fremgå av sameiets nåværende vedtekter. Slik sett er både den enkelte seksjonseiers og fellesskapets interesser ivaretatt på en god og betryggende måte.

Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

Styrets vurdering:

Styret vurderer at forslaget til vedtekter er mye bedre og mer oppdatert enn dagens vedtekter som har mange mangler.

Forslag til vedtak:

De nye vedtektene, slik de foreligger, godkjennes av årsmøtet

Endringsvedtak:

De nye vedtektene, slik de foreligger med **fjerning av punkt 4-6**

«Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne», godkjennes av årsmøtet

Vedtak: Vedtektene og forslag til **endringsvedtak** ble godkjent mot en stemme.

6.1 Endring av felleskostnader ihht vedtektene

Forslagsstiller: styret

Saksfremstilling:

Det er blitt oppdaget at fordeling av felleskostnadene i sameiet ikke følger vedtektene fullt og helt. Styret har derfor bedt Solibo om gjennomgang av dagens fordelingsnøkler opp mot sameiets vedtekter.

Deler av kostnadene fordeles etter sameiebrøk og andre kostnader blir likedelt.

Noen av kostnadene som etter vedtekter skulle vært likedelt er blitt fordelt etter brøk. Dette har vært praktisert fra utbyggers tid.

Se innkalling for ytterligere informasjon

Når denne feilfordeling av kostnader ble oppdaget ønsket styret å rydde opp slik at vedtektene følges. Styret har myndighet til å beslutte å følge vedtektenes ordning, men ønsker å løfte dette opp til årsmøte for gjennomgang og beslutning.

Endring mht fordeling vil medføre at enkelte seksjonseiere får en høyere månedlig sum i felleskostnader mens andre får en lavere månedlig sum i felleskostnader. Se vedlegg i innkallingen

Det er ikke ønskelig fra styrets side å beregne og omregne tilbake i tid da dette er svært ressurs- og kostnadskrevende for sameiet. Endringen ønskes at igangsettes fra juli 2026.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslaget om at felleskostnadene endres fra juli 2026 ihh vedlagte oversikt.

Forslaget vedtas med vanlig flertall (50 %)

Endringsvedtak:

Årsmøtet godkjenner forslaget om at felleskostnadene endres fra juli 2026 ihh til vedlagte oversikt.

I tillegg tilbakebetales seksjon 2, 10, 18, 26, 34, og 40 kr. $3.960,-/2 =$ kr. 1.980,- for 1. halvår 2026.

Forslaget vedtas med vanlig flertall (50 %)

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 17:55

Protokollen signert av:

Møteleder/Protokollfører:
Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitner:
Marit Raae Haugevik /s/
Jostein Jørgensen /s/

VEDTEKTER FOR BERGFRUELIA BOLIGSAMEIE

Vedtatt i sameiermøte 26.10.2017

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Bergfruelia boligsameie.

Sameiet har festerett til eiendommen gnr 733, bnr 68 i Fredrikstad kommune.

Sameiets bygning består av 42 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlegg.

Ordene bruksenhet og seksjon har samme innhold i disse vedtektene.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være sameier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet.

4. Sameiernes bruksrett

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

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

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for/ i

bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

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

6. Rettslig rådighet

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

7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Kostnader til felles strøm, forretningsførsel, revisjon, drift vedlikehold og oppgradering av utvendig fellesareal, kabel TV (grunnpakke) og bredbånd (grunnpakke) skal fordeles med like deler på bruksenhetene.

Utvendige boder er tilleggsdeler til enkelte bruksenheter. Utvendig vedlikehold av utvendige boder besørges av sameiet, og kostnadene fordeles med like deler på bruksenhetene som har bodene som tilleggsdeler. Det gjelder alle utvendige boder enten er integrert i bygningsmassen eller i egne bygg med kun boder. Parkeringsplasser i garasjebygg er tilleggsdeler til enkelte bruksenheter. Innvendig vedlikehold av garasjebygg er den enkelte bruksenhets ansvar, jf pkt 5, mens utvendig vedlikehold av garasjebygg besørges av sameiet, og kostnadene fordeles med like deler på bruksenhetene som har parkeringsplassene som tilleggsdeler. Strøm til garasjebygg fordeles mellom bruksenhetene som har tilleggsdeler i anleggene med like deler. Strøm til lading av el.bil betales av dem som lader el.bil etter måling. Nødvendig teknisk infrastruktur for lading av el.bil, ut over det som er etablert av utbygger, bæres av den bruksenhet som skal lade el.bil.

Øvrige felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

8. Sameiernes ansvar utad

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

9. Sameiermøtet

9.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

9.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Hver bruksenhet har én stemme i sameiemøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og
- h) endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

9.3 Sameiermøte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til sameiermøtet dersom sameiermøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

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

9.4 Innkalling til sameiermøte

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

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært sameiermøte kan sameier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for sameiernes felles kostnad innkaller til møte.

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

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

9.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

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

9.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som

utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

10. Styret

10.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Det velges ett varamedlem etter sameiermøtets eventuelle valg.

Sameiermøtet velger styret og eventuelt varamedlem med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

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

10.2. Styremøter

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for sameiermøtet.

10.3. Styrets oppgaver

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

10.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

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

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

12. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 19.

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

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

14. Mindretallsvern

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

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

17. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 25.

18. Bygningsmessige arbeider

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

Den enkelte sameier kan uten samtykke fra styret montere screens og utvendige persienner med farger i tråd med en styrets forutgående vedtak om farge og utførelse. .

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier kan ikke sette opp utvendig antenne/parabol.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 26. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 27.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo



HUSORDENSREGLER FOR BERGFRUELIA BOLIGSAMEIE

Utgave 01/23

Vedtatt på årsmøte 20.04.2023

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Brannvern

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

5. Sjøppel

Sjøppel skal sorteres til respektive beholdere. Det er beholdere for

- Restavfall som må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising
- Papir/papp som skal slås sammen til mest mulig «flatpakket»
- Plastemballasje
- Glass og metallemballasje
- Spesialavfall som har egne røde plastkasser

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne:

Varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

7. Parkering

Hver seksjon har sin carport, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere. Gjesteplassene skal være oppmerket og skiltet (under forutsetning av at disponering av fellesarealet til gjesteparkering, godkjennes av årsmøtet 2023).

8. Utvendige endringer

1. **Bygningsmessige endringer:** I henhold til sameiets vedtekter pkt. 18, skal det søkes om utvendige endringer på egen seksjon. Styret kan godkjenne enkle endringer som tidligere er vedtatt av årsmøtet. Annen ombygging eller endring av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra sameiermøte (årsmøte) med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a
2. **Montering av varmepumpe:** Styret kan godkjenne montering av varmepumpe, under forutsetning av at plassering og estetikk er tilfredsstillende. Montering av varmepumpe skal ikke være til sjenanse for naboer. Styret skal før vedtaket, gjennomføre befarings.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall

11. Øyeblikkelige tiltak

Meldinger fra styret til beboerne i løpet av året er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas på det påfølgende årsmøtet.



Adresse

Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY

Dato for energimerking

15.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-281660

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

23729695

Gårdsnummer

733

Bruksnummer

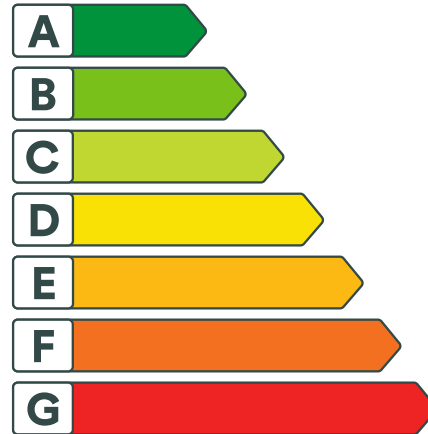
68

Seksjonsnummer

30

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2021

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

101,0 m²

Oppvarmet bruksareal

96,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

108,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

107,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 554 kWh



Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bergfruelia 56, 1663 ROLVSØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tettingslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bergfruelia 56 - Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vallefaret Linje 8	2 min	0.2 km
Lisleby fergeleie Linje 804	7 min	3.8 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	10 min	6.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	12 min	6.8 km
Sentrum fergeleie Linje 805	13 min	7.1 km

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	9 min	0.8 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 184 elever, 12 klasser	18 min	1.4 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	22 min	1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	13 min	1.2 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min	3 km
Glemmen vgs - Lisleby	6 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

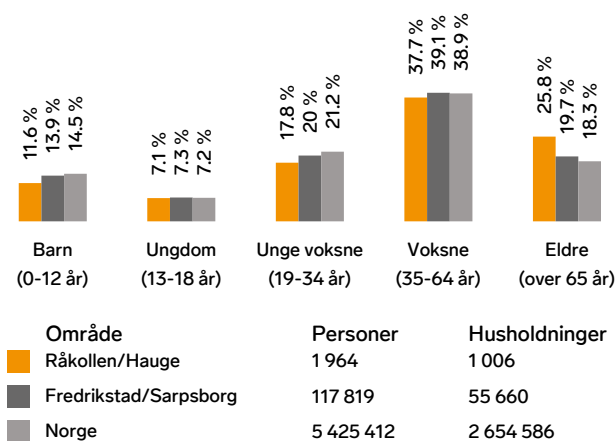
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Veslefrikk Steinerbarnehagen (1-5 år) 31 barn	17 min	1.5 km
Trollklubben barnehage (0-5 år) 93 barn	18 min	1.6 km
Haugeløkka barnehage (0-5 år) 70 barn	20 min	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Dikeveien Post i butikk	11 min	1 km
Meny Østfoldhallene	11 min	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



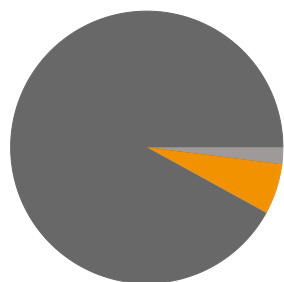
Gateparkering

Lett 86/100

Sport

Hauge skole Aktivitetshall, ballspill	9 min	0.8 km
Østfoldhallen Fotball	11 min	1 km
MUDO Gym Fredrikstad	9 min	
Sporty24 Fredrikstad	5 min	

Boligmasse

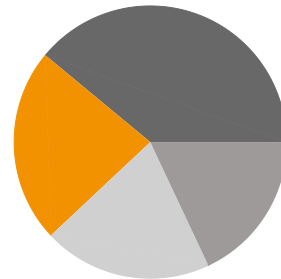


6% enebolig
92% blokk
2% annet

Varer/Tjenester

Østfoldhallene	11 min
Apotek 1 Østfoldhallen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



23% i barnehagealder
39% 6-12 år
18% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

Råkollen/Hauge
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

Gift	31%	Norge 33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

