NORDVIK

Riverside 20

3 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Riverside 20

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
61	Om boligen
68	Nabolagsprofil
70	Tilstandsrapport
82	Egenerklæringsskjema
89	Andre vedlegg
245	Kontaktinfo
248	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
251	Forbrukerinformasjon om budgivning
252	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.03.2026









Nøkkelinformasjon

Elegant 4-roms toppleilighet ved elvebredden. Høy bokvalitet og fantastisk utsikt fra to solrike, overbygde balkonger.

Prisantydning	**7 900 000,-**
Omkostninger	**198 880,-**
Totalpris	**8 098 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 673,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Riverside 20 er del av et moderne sameie - bygget i 2019, rett ved elvebredden like øst for sentrum, med leke- og treningsapparater, sittebenker og egen elvepromenade. Området Bellevue og Cicignon er attraktivt med parker, grønne lunger og flott bebyggelse. Hjørneleiligheten ligger øverst, i 5. etg. Med nydelig utsikt over elven mot Gamlebyens grønne voller fra én balkong og mot sentrum fra den andre, begge med overbygg. Leiligheten fremstår ny og tiltalende med store vinduer som maksimerer utsikten og smarte, spesialbygde skap som utnytter plassen. Stemningsfulle flater i gode materialer gir en eksklusiv følelse, og vannbåren varme med balansert ventilasjon skaper et godt inneklima i denne stilsikre leiligheten. I kjelleren finner du bod og p-plass (mulighet for kjøp av èn plass til).

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm



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

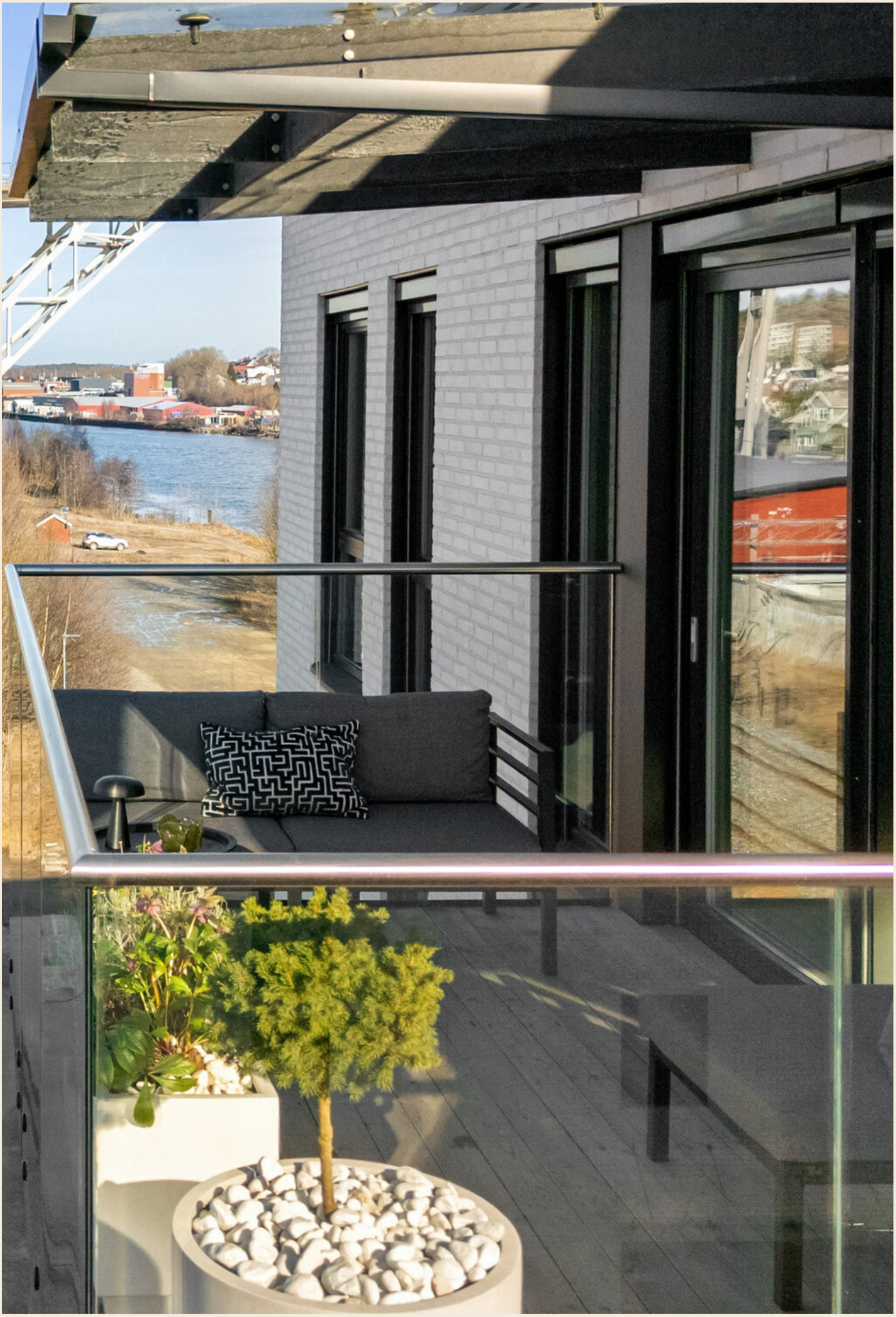

























































StarLift


20
20




















1878


Gressvik
#byferga
Convoy Cup

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0025/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr 208, bnr 1832, snr 116 (ideell andel 1/1) / Gnr 208, bnr 1832, snr 117 (ideell andel 1/21) i Fredrikstad kommune

Selgere
Elin Engeli Haugen
Henning Sommerin Haugen

Kjøpesum og omkostninger
7 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
197 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
198 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
211 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 098 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 111 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 95 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entre, wc-rom, bod, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 19 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 6 kvm.

Standard
Entreen er stemningsfull og lekker med dype, mørke flater og hvite dører. Herfra ser du gjennom hele boligen og ut på balkongen. En glassdør adskiller den lange gangen fra stueområdet, og skaper en fin forventning.
Vi går ut i stuen og kjøkkenet som ligger samlet på en flate. Den varme, brede parketten kjennes myk under føttene. Det løper vannbåren varme i alle gulv, bortsett fra badet, som har varmekabler. Også her er veggflatene mørke, og de fremhever utsikten, for blikket trekker hele tiden mot de store vinduene som strekker seg helt ned til gulvet og minner deg på at du er oppe i 5. etasje.
Du åpner de store balkongskyvedørene og trår ut på balkongen. Den er delvis trukket inn i fasaden, så en stor del har overbygg. Her sitter du i ly for vestavinden mens en nydelig utsikt åpner seg sørover mot Gamlebyens voller. Solforholdene er fantastiske. Den andre balkongen vender mot vest. Her er utsikten vidstrakt og urban og med en glødende solnedgang.
Kjøkkenet er fullintegrert med innredning fra Sigdal som matcher veggflatene. Skap og hvitevarer fyller en vegg og ute på gulvet står kjøkkenøya - en plass for tilberedning og servering. Foran balkongskyvedørene er det fint å plassere spisebordet slik at det bades i lys. Dagligstuen finner seg et lyshjørne ved den inntrukne fasaden. Om kvelden når det glitrer i lys fra alle vinduene, dimmer du opp taklyset - for det er rikelig med downlights her.

På badet finner vi gulv og vegger i lyse sandfarger, helfliset og pent med dusjsone og glassvegger. Her har

du opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel ovenpå vaskemaskinen. Over gangen ligger et svalt og smakfullt WC som letter familielogistikken og som er tilgjengelig for gjester.

Leiligheten rommer tre soverom. Det største har et vindu helt ned til fotlisten og nydelige, spesialbygde skap i heltre som rammer inn sengegavlen, supplert med en speilgarderobe. Om du ikke trenger tre soverom, er begge de to mindre utmerkede som kontor. Den tekniske boden gir fin plass til støvsuger og f.eks vinterklær – alltid nyttig for en husholdning å ha.

Parkering
Garasjeplass (nr. 128) i felles garasjeanlegg med elbil-lader. Mulighet for kjøp av ytterligere èn p-plass (nr. 100).

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ove Skaar har utbedret reklamasjonsarbeid på balkonger i sameiet på oppdrag fra styret. Gjenstår skifte av balkongglass som blir tatt fortløpende i hele sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Leilighetene er fra 2020 (se samsvarserklæring Bravida). Etterarbeid utført av Storm Elektro se samsvarserklæring 2026.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiets samarbeidspartner Ladeklar AS fra BKK og Hafslud Eco, Skøyen Oslo har installert ladeboks på sameiets kabler den 31.05.2021. Strøm betales via egen ordning som sameiet styrer. I dag er det Elaway.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: I boden i U1 under blokk nr. 18. Dette er tettet av faglærte på oppdrag av sameiet.

Bygningssakkyndig
Magnus Eriksen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Blokkbebyggelse på 5 etasjer med parkeringskjeller. Bygningsmassen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med støpt gulv mot grunn i kjeller, yttervegger, etasjeskille og bærende konstruksjoner antatt oppført i betong. Yttervegger kledd med teglstein, vinduer med 4-lags glass, malte karmer og alukledning på utside. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Bad - Overflate gulv:
- Badet er prosjektert med fall på 1:100 utenfor nedsenket dusjsone. Ved befaring ble det ikke registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Ved manglende fall stilles det krav til oppkant/terskel ved dør på minimum 15 mm.

Bygningsdeler som har fått TG3: Ingen.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyller i bod.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn

Oppvarming
Vannbåren gulvvarme fra fjernvarme i alle gulv, foruten bad som har varmekabler. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Informasjon om strømforbruk
4319 kWh i 2025. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 673,- pr. mnd.
Inkluderer: Akonto fjernvarme, kommunale avgifter (foruten eiendomsskatt), garasjeleie, tv og internett, byggforsikring, drift og vedlikehold av sameiet, styrehonorar, forretningsførsel og øvrig drift av sameiet.

Eiendomsskatt
Kr 10 636,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 347 058,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 388 232,- pr. 2024

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bellevue Brygge, orgnr. 923314180

Om sameiet
Sameiet Bellevue Brygge består av 116 boligseksjoner og 1 næringsseksjon til parkering.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet viste et underskudd på kroner 58 216,- i 2024. For 2025 er det budsjettert med et underskudd på kroner 1926,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt med hund/dyr i sameiet. Av hensyn til både beboere og beplantning skal hunder holdes i stramt bånd og ikke markere/gjøre fra seg på grøntområdene eller sandkasser. Båndtvang gjelder innenfor sameiets område hele året.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 7157953

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 818 kvm (Eiertomt)
Det hersker en ubekymret atmosfære over sameiet Riverside. Det består av fem blokker beliggende rett ved elven. De rene hvitepussede teglstenfasadene med sorte felter gir inntrykk av god byggekvalitet. De er bygget for å vare. Denne leiligheten ligger øverst i 5. etasje i blokken som ligger lengst nord, oppført i 2019. Den er utstyrt med to flotte balkonger - en vestvendt på 9 kvm og en sydvendt på 10 kvm. Den ene er delvis inntrukket med overbygg. Glassrekkverket bevarer utsikten, og tregulvet er av typen Møre Royal. Dette er gode uterom, og høyden fra femte etasje gir deg en virkelig magisk utsikt over den glitrende elven og over mot Gamlebyens frodige voller. Med to uteplasser, kan du fange solen inn fra tidlig til sent.
Rundt de hvite, pene blokkene er det anlagt store grønne fellesområder med pent steinsatte stier til og mellom enhetene. Her vokser gress, prydbusker, løvhekker, sølvpiletrær og kirsebær som blomstrer vakkert om våren. Man har til og med laget en egen, flott promenade mot elven. Her spaserer folk, jogger og sykler. Sameiet har en flott lekeplass for barna, utstyrt med treningsapparater for de voksne og med en samling behagelige sitteplasser - alt pent utformet. I kjelleren finner du parkeringsplass og sportsbod. Det er mulighet for kjøp av ytterligere en parkeringsplass.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Riverside 20 er en av fem blokker som ligger rett ved elvebredden, 1 km fra gågaten. Området heter Bellevue og grenser til det historiske Cicignon. Et stykke nordover strekker Fredrikstadbrua seg over elven med sine store hvite buer, og 200 meter sørover venter gratisfergen på å ta deg over elven og til den historiske perlen Gamlebyen. Sameiet har en egen elvepromenade, og den populære Glommastien passerer rett gjennom området på vei nordover til Sarpsborg og i motsatt retning, inn til Fredrikstad sentrum. Denne populære turveien tar deg gjennom flott og variert natur langs elven mellom de to byene. Elven er selve pulsåren i Fredrikstad. Når du følger elvepromenaden inn til sentrum, betrakter du både fritidsbåter og lasteskip, og etter møllehjulet på Isegran ser du gamle seilbåter i alle fasonger. Bellevue og Cicignon ligger rett utenfor den travleste sentrumskjernen, men er likevel svært sentralt. Det er kort vei til togstasjonen, så dette er et utmerket bosted for pendlere. I nabolaget finner du biblioteket, Østfold

kunstnersenter med park, Cicignon barne- og ungdomskole og den trivelige Café Cicignon.

Offentlig kommunikasjon
Kort gangavstand til byferga, til nærmeste bussholdeplass og Fredrikstad stasjon for togferdsel.

Skoler og barnehager
Cicignon barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Sameiet er tilkoblet fjernvarme.

Regulerings- og arealplaner
Regulert til bolig- og blokkbebyggelse i reguleringsplan 1097 Jernbanebrygga. Det er planlagt videre utbygging av boliger på Kaia.

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

3107/208/1832/116:
15.10.2009 - Dokumentnr: 776049 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS
Org.nr: 981 666 577
Bestemmelse om framføring av fjernvarme
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1832
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.2011 - Dokumentnr: 778225 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088
Rett til fremføring av høyspentkabel i grunn
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1832
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2019 - Dokumentnr: 738078 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rettigheter til fellesanlegg og -områder
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1832
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2019 - Dokumentnr: 919681 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 116
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88/9862

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt

opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 88 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 183 545,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. mars 2026

Megler
Tonje Aasvangen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90838822

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Riverside 20

Nabolaget Cicignon - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	6 min 2.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.... 180 elever, 6 klasser	7 min 2.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 0.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	22 min

Ladepunkt for el-bil

Apenesfjellet P-hus	20 min
Fredrikstad Supercharger	20 min

Offentlig transport

Lahelle Linje 110, 120	9 min 0.7 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 58 min
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

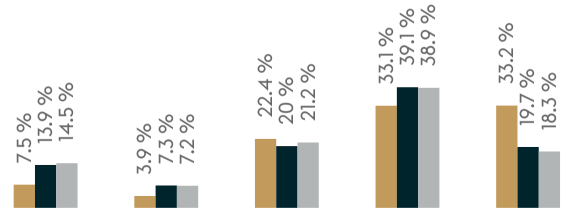
Barnehager

Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 0.8 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 ... 32 barn	23 min 1.7 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 2 km

Dagligvare

Joker Lislebyveien	11 min
Kiwi Kråkerøybrua	23 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Cicignon u.skole - aktivitetsh...	7 min
Tollbodplassen - grusbane	10 min
Centrum Helsestudio	20 min
SATS Fredrikstad	24 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Riverside 20
1606 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 13/03/2026

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

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:208, Bnr: 1832
Hjemmelshaver:	Henning Sommerin Haugen og Elin Engeli Haugen
Seksjonsnummer:	116
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2019
Tomt:	Felleseiet tomt 5818 m²
Kommune:	0106 Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henning Sommerin Haugen
Befaringsdato:	11.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Stor felles tomt som er opparbeidet med asfalterte gangarealer, gressarealer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Blokkbebyggelse på 5 etasjer med parkeringskjeller. Bygningsmassen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med støpt gulv mot grunn i kjeller, yttervegger, etasjeskille og bærende konstruksjoner antatt oppført i betong. Yttervegger kledd med teglstein, vinduer med 4-lags glass, malte karmer og alukledning på utside. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ligger i 5.etasje og fremstår med lite slitasje og med god standard. Leiligheten inneholder 3 soverom, bod, wc-rom, bad og stor åpen stue løsning.

ANNET:
OPPVARMING:
-Vannbåren gulvvarme utenom bad som har varmekabel

BOD OG PARKERING:
-Bod i kjeller merket T-116
-Parkeringsplass i kjeller

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

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

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
5.ETG
Vegger: Slettmalt. Fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett. Fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:

-Byttet ventilator på kjøkken 2020
-Montert ekstra screens mot balkong sør 2021
-Montert nye stikkontakter og downlights 2026

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr.04.03.2026: Kr 4 672,05,-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5.etasje	89			19
Bod i kjeller		6		
SUM BYGNING	89	6		19
SUM BRA	95			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

5.etg:
-Entre, wc-rom, bod, bad, 3 soverom, stue og kjøkken

Kjeller:
-Ingen

BRA-e:

5.etg:
-Ingen

Kjeller:
-Bod

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 5.etasje er målt til 2.22-2.49 meter

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

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

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Henning Sommerin Haugen og Elin Engeli Haugen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

13/03/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det opplyses om at badet er fra 2019

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

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

---

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
-Det måles ledefall på gulv utenfor nedsenk som ikke er tilfredstillende, fall rundt sluk har fall 1:50 som er tilfredstillende.
-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 39mm, som er tilfredsstillende

---

Merknader: -Badet er prosjektert med fall på 1:100 utenfor nedsenket dusjsone. Ved befaring ble det ikke registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Ved manglende fall stilles det krav til oppkant/terskel ved dør på minimum 15 mm

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Tettesjikt av smøremembran

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

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon i bod for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring
-Det er fremlagt bilder av membranen og iht gjennomføringsplan er uavhenging kontroll utført av Sweco Norge AS

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2019

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2019 og type er Sigdal.

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

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

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 5.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik anses som normale

GULV:
-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:
- Normal slitasje iht alder og bruk, evt merker og skruehull kan forkomme

ANNET:
-Boligen har vannbåren varme via gulvvarme. Som oppvarmes felles for bebyggelsen
-Wc rom med vegghengt toalett, servant med skuffer og speil. Toalett har montert lekkasjesikring. Avtrekksventil i tak.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 4-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm, sidehengslet og det registreres datostempling fra 2018. Isolert ytterdør fra 2018.

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

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har utkraget terrasse mot nordøst på 10 kvm og en mot sørøst på 9 kvm, oppført i betongkonstruksjon. Terrassebord på overside med rekkverk i glass og aluminium format. Rekkverkshøyde måles til 1,22 meter som er godkjent høyde

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

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

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Stoppekran plassert i rørskap
-Rørskap med drenering mot rom med sluk
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken og wc-rom
-Selger har fremlagt fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger
-Det er fremlagt fdv dokumentasjon for produkter brukt i boligen

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles bereder for bygningen

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2019

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

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

-Avtrekk- og tilluftspunkter indikerer normal drift på befaringsdagen
-Aggregat er plassert på bod
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet 22.02.2026

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2019

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på bod. Anlegget er skjult, det er totalt 12 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for nyetablering av anlegg datert 14.02.2020 og for div arbeider med stikkontakter og downlights datert 03.03.2026

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

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

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er fremlagt godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk datert 05.12.2016

FERDIGATTEST:
-Det er fremlagt ferdigattest for oppføring ab Nybygg boligblokker datert 2906.2020

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Badet er prosjektert med fall på 1:100 utenfor nedsenket dusjsone. Ved befaring ble det ikke registrert tilfredsstillende fall mot sluk. Ved manglende fall stilles det krav til oppkant/terskel ved dør på minimum 15 mm

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henning Sommerin Haugen	9578-5995-4-655223	2026-03-04 19:24:36
Elin Engeli Haugen	9578-5995-4-655243	2026-03-04 19:28:26

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mars 2026

Oppdragsnummer
30-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Henning Sommerin Haugen, Elin Engeli Haugen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7157953
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ove Skaar har utbedret reklamasjonsarbeid på balkonger i sameiet på oppdrag fra styret. Gjenstår skifte av balkongglass som blir tatt fortløpende i hele sameiet.

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storm elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Leilighetene er fra 2020 (se samsvarserklæring Bravida). Etterarbeid utført av Storm Elektro se samsvarserklæring 2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiets samarbeidspartner Ladeklar AS fra BKK og Hafslud Eco, Skøyen Oslo har intallert ladeboks på sameiets kabler den 31.05.2021. Strøm betales via egen ordning som sameiet styrer. I dag er det Elaway.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret i sameiet ordner med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret i sameiet ordner med dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret i sameiet ordner med dette.

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I boden i U1 under blokk nr. 18. Dette er tettet av faglærte på oppdrag av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0025/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elin Engeli Haugen	**2026-03-04**	**Henning Sommerin Haugen**	**2026-03-04**

Identifikasjon

Elin Engeli Haugen

Identifikasjon

Henning Sommerin Haugen

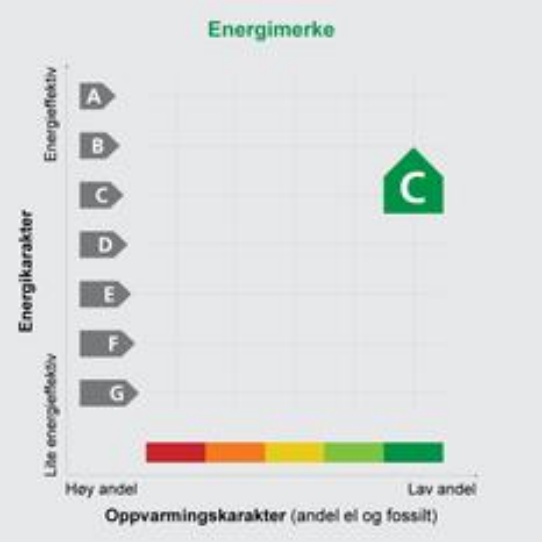
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Riverside 20
Postnr	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	208
Bnr.	1832
Seksjonsnr.	116
Festenr.	
Bygn. nr.	300617702
Bolignr.	H0505
Merkenr.	A2020-1090001
Dato	22.01.2020



Innmeldt av	COWI v/ Flerbruker

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	55,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	22.11.2019	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Riverside 20
Postnr/Sted: 1606 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0505
Dato: 22.01.2020 18:04:52
Energimerkenummer: A2020-1090001
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: COWI v/ Flerbruker

Gnr: 208
Bnr: 1832
Seksjonsnr: 116
Festenr:
Bygnnr: 300617702

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6282579989
ByggIdentId	587640108
BruksenhetsIdentId	587641021
AdresseIdentId	587625223
VegAdresseIdentId	17555276
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3004
Gnr.	208
Bnr.	1832
Snr.	116
Fnr.	
Gateadresse	Riverside 20
Postnummer	1606
Poststed	FREDRIKSTAD
Bygningsnr.	300617702
Bolignr.	H0505
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	20.01.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Ja
Kjelanllegg	Ja
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	55 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	55 m²
Totalt BRA	55 m²
Oppvarmet luftvolum	141 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	54,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,56 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.11.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	81 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	81 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,70 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,06
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,58
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,09
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,910
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Rygge (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.1.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	40,4
Ventilasjonsvarme	4,0
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,5
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	108,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6395 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,27 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4537 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	108,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5979 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2108 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4286 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6395 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,3 %

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Ida Helene Kindal Kleven
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: i.kleven@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0025/26 . Vår ref.: 4175-1-116 Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bellevue Brygge
Organisasjonsnr:	923314180
Seksjonseier:	Haugen, Elin Engeli
Medeier:	Haugen, Henning Sommerin
Leilighetsnummer:	116
Adresse:	Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	116
Gnr.	208
Bnr.	1832

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7157953.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte boliger har p-plasser som tilleggsareal - følger boligen ved salg. Enkelte boliger har ekstra p-plass i næringsseksjon 117 som består av 21 p-plasser. Ideell eierandel 1/21 del pr plass. Hvis selger har p-plass i næringsseksjon 117 forutsettes det at den følger ved salg. P-plass i næringsseksjon 117 kan omsettes til andre seksjonseiere i sameiet eller til seksjonseiere i det fremtidige prosjektet ""Kaia"". Vannmålere er montert med nye varmeregulatorer radiatorer i gangene. Ellbil lading: ja Ved eierskifte av p-plass: adm.gebyr etter gjeldende satser. Korttidsutleie utover 60 døgn pr år er ikke tillatt, ref. vedtektene. Installasjon av varmepumpe er ikke tillatt. Styret kjøper inn ventilasjonsfiltre til leilighetene ved behov for bytte. Innglassing/ vindskjerming: ikke tillatt å sette opp. Den enkelte seksjonseier har ansvar for zip-screens i egen leilighet. Styret har gitt retningslinjer for vedlikehold til alle beboerne. Balkong-glass med laminat-slip: alle glass i nr. 10 og 12 er fotografert. Nøkkelbestilling: Bestilles via Vibbo.no/bellevue-brygge Det vil bli mulighet for å leie bilplass i garasjekjeller - kontakt styret ved interesse Ordinært årsmøte 6.5.2026 med frivillig møte på Quality Hotell og deretter digital avstemning over 8 dager.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 672,05,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 077,00	
Garasjeleie	200,00	
Felleskostnader	2 961,05	
Mediakostnader	434,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	423,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 606,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon: 22 98 89 47.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Johann Fredrik Klüwer, e-post: bellevuebrygge@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4175
SAMEIET BELLEVUE BRYGGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BELLEVUE BRYGGE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4175

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon
Seksjonseiere som vil avgi stemme i årsmøtet på papir må levere utfylt og signert stemmeskjema (se siste sider i innkallelsen) til leder i sameiet innen 13.5. kl. 9.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjennelse av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Kodelås på inngangsdøren nede
7. Årsmøtets form
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BELLEVUE BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Thor Hauge og Fredrik Rivenes er valgt.

Sak 3

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024

b) Styret foreslår at årets underskudd føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 252.000 for perioden 2024/ 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 252.000.

Sak 6

Kodelås på inngangsdøren nede

Forslag fremmet av:
Else Margrete Myhre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg vet at i det i andre sameier der OBOS er involvert, har blitt installert kodelås på inngangsdøren der man kan åpne døren med en app som heter "Unloc". Foreslår at dette utredes for vårt sameie.

Styrets innstilling

Styret kan utrede dette forslaget. Alle har i dag en porttelefon som det kan byttes enhet inne i leiligheten og som med en APP kan låse opp utgangsdør. Bytte av låsesystem vil gi en ekstrakostnad pr leilighet.

Forslag til vedtak

Ta i bruk Unloc eller lignende kodelås for inngangsdørene i sameiet.

Sak 7

Årsmøtets form

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt forslag om å gjennomføre årsmøte med fysisk deltagelse.

Styrets innstilling

Styret har i år valgt å gjennomføre digitalt årsmøte. Årsaken til dette er vår erfaring om at digitale årsmøter har høyere deltagelse enn fysiske møter. I år har vi ingen tunge saker som trenger å diskuteres bredt med seksjonseierne. Fysiske årsmøter er også vesentlige dyrere enn digitale på grunn av kostnader til møtelokaler, servering m.m. OBOS tilbyr en løsning som gjør det mulig med både fysisk og digital deltagelse i et og samme "møterom". Dette kan være aktuelt å se nærmere på og kanskje bli en løsning for oss fra år 2026.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for å gjennomføre årsmøte 2026 både digitalt og fysiskt.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

På valg: Johann Klüwer (leder) og Lisa Bjerke

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Johann Klüwer

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Monica Brynhilsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Morten Førrisdahl

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Johann Klüwer Riverside 18

Styremedlem Lisa Bjerke Riverside 14

Styremedlem Roger Hansen Lohne Riverside 14

Styremedlem Anne Skumsnes Riverside 14

Varamedlem Christian Wangen Riverside 18

Valgkomiteen

Thor Hauge Riverside 18

Fredrik Rivenes Riverside 14

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post bellevuebrygge@styrerommet.no eller via Sameiet

Bellevue Brygges nettside Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på

Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og nyttig informasjon.

Det er viktig å laste ned appen Vibbo og logge inn.

Generelle opplysninger om Sameiet Bellevue Brygge

Sameiet består av 116 seksjoner.

Sameiet Bellevue Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 923314180, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 208 bnr. 1832.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bellevue Brygge har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy..

Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styrets oppgaver er mange og varierte. Styrets løpende drift inkluderer blant annet:

· Drift og vedlikehold av beboerportalen VIBBO

· Løpende oppfølging av økonomi

· Løpende beboerservice, behandling av forespørsler og henvendelser fra beboere til

Styret

· Oppfølging av serviceavtaler og andre tjenesteleverandører

· Drift og oppfølging av uteanlegg

· Oppfølging utskiftning av filtre i garasje og leiligheter

· Koordinering av regelmessig feiing i garasje

· Rusken-aksjon i sykkelbodene

· Løpende oppdatering av navn på porttelefoner og postkasser.

· Elektronisk avlesning varmtvann, følge med på energiforbruk, distribuere avregning

Det har vært gjennomført 10 styremøter. Saker som har blitt behandlet er herunder (ikke uttømmende):

· Oppfølging kvalitet på arbeids skjøtselsområde og inngåelse av ny avtale

· Gjennomgang av alle serviceavtaler, utløp, eventuelt behov for reforhandling av

avtalene

· Gjennomført kontroll av lekeplass og tiltak for utbedringer

· Vurdere behov for serviceavtale internkontroll av elektrisk installasjon i fellesarealer

· Vurdere omfanget av forestående vedlikehold for kommende periode, og et

eventuelt behov for utvidet vedlikeholdsfond.

Styret har meldt inn følgende reklamasjonssaker som det arbeides med løpende:

· Laminatslipp balkongglass. Utskifting av glass vil starte i 10 og 12.

· Utglidning trapp fra fellesareal mellom blokker ned til Glommastien, er utført

· Vanngjennomtrengning i garasje er en pågående sak, det gjenstår noe tetting.

· Ventilasjon over stekeplater og komfyr, det har vært befaring i noen leiligheter og det ventes en rapport på dette.

Disse sakene følger BaneNor Eiendom opp mot Ove Skaar og eventuelle

underleverandører.

Styret oppfordrer for øvrig til at beboerne setter seg inn i informasjon som ligger på

VIBBO. Her ligger mye nyttig informasjon for deg som beboer. Dere finne mye info under temaer.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle

stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen avvik av betydning fra budsjett for 2024, hverken for inntekter eller kostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1.620.665, hvilket er solid.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.546.560 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Det er budsjettert med en tilsvarende økning som var i 2024

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene for fellesarealene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt

forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS er økt med 5 % fra 1.1.2025.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til

produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økninger fra 1.1.2025: Felleskostnader økte med 7,2 %, garasje-leie er uendret mens media kostnader (TV/bredbånd) ble endret med kr.20,-fra 399,- til 419,-

Til årsmøtet i Sameiet Bellevue Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bellevue Brygge som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 14. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET BELLEVUE BRYGGE
ORG.NR. 923 314 180, KUNDENR. 4175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 228 816	3 951 620	4 225 000	4 527 000
Andre inntekter	3	121 516	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 350 332**	**3 951 620**	**4 225 000**	**4 527 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 849	-28 905	-29 000	-35 600
Styrehonorar	5	-252 000	-205 000	-205 000	-252 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-9 125	-10 600	-11 000
Forretningsførerhonorar		-198 105	-192 335	-216 240	-227 000
Konsulenthonorar	7	-23 116	-4 300	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-948 053	-881 247	-847 094	-692 000
Forsikringer		-245 738	-217 530	-243 100	-292 000
Kommunale avgifter	9	-1 199 356	-1 028 083	-1 134 270	-1 459 000
Energi/fyring	10	-126 466	-72 294	-88 000	-108 000
TV-anlegg/bredbånd		-513 255	-558 993	-555 408	-587 676
Andre driftskostnader	11	-856 110	-657 804	-857 170	-854 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 408 548**	**-3 855 616**	**-4 190 882**	**-4 528 926**
DRIFTSRESULTAT		**-58 216**	**96 004**	**34 118**	**-1 926**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 220	22 988	15 000	24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**37 220**	**22 988**	**15 000**	**24 000**
ÅRSRESULTAT		**-20 996**	**118 992**	**49 118**	**22 074**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	118 992		
Fra opptjent egenkapital		-20 996	0		

SAMEIET BELLEVUE BRYGGE
ORG.NR. 923 314 180, KUNDENR. 4175

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 298	9 005
Forskuddsbetalte kostnader		115 557	97 460
Andre kortsiktige fordringer		0	52 617
Driftskonto OBOS-banken		1 366 498	1 629 908
Sparekonto OBOS-banken		28 280	625 000
Sparekonto OBOS-banken II		627 797	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 160 430**	**2 413 990**
SUM EIENDELER		**2 160 430**	**2 413 990**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 620 665	1 641 661
SUM EGENKAPITAL		**1 620 665**	**1 641 661**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 396	39 914
Leverandørgjeld		210 128	235 916
Energiavregning	13	297 101	444 716
Annen kortsiktig gjeld	14	140	51 782
SUM KORTSIKTIG GJELD		**539 765**	**772 328**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 160 430**	**2 413 990**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 10.4.2025
Styret i Sameiet Bellevue Brygge

Johann Klüwer /s/ Lisa Bjerke /s/

Anne Skumsnes (s/ Roger Hansen Lohne /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 515 742
TV/Internett	555 807
Garasje	156 100
Felleskostnader	1 167
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 228 816**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikringsoppgjør-Gjelder skadesak fra 2023-Skadenr.2303136	121 516
SUM ANDRE INNTEKTER	**121 516**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-278
Arbeidsgiveravgift	-35 571
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 849**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 252 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 228
Andre konsulenthonorarer- Evotek AS	-17 888
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 116**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-131 129
Drift/vedlikehold VVS	-366 140
Drift/vedlikehold elektro	-17 327
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-44 372
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 591
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 638
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 685
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 742
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 429
Egenandel forsikring	-16 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-948 053**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-39 300
Kommunale avgifter	-1 160 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 199 356**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-123 568
Andre fyringskostnader	-2 898
SUM ENERGI / FYRING	**-126 466**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 159
Håndverktøy	-599
Vaktmestertjenester	-517 320
Vakthold	-3 394
Renhold ved firmaer	-32 249
Gressklipping	-267 406
Andre fremmede tjenester	-17 416
Trykksaker	-5 653
Andre kontorkostnader	-1 541
Porto	-25
Bilgodtgjørelse	-994
Reisekostnader, opplysningspliktig	-131
Bank- og kortgebyr	-4 570
Velferdskostnader	-654
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-856 110**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 979
Renter bank	29 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	180
SUM FINANSINNTEKTER	**37 220**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 497 807
SUM INNTEKTER	**-1 497 807**

KOSTNADER

Techem	80 907
Fjernvarme	1 119 799
SUM KOSTNADER	**1 200 706**

SUM ENERGIAVREGNING	**-297 101**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-140**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 6 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.25
Selskapsnummer: 4175 **Selskapsnavn:** SAMEIET BELLEVUE BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thor Hauge og Fredrik Rivenes er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjennelse av møteinnkallelsen

Møteinnkallelsen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 252.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Kodelås på inngangsdøren nede

Ta i bruk Unloc eller lignende kodelås for inngangsdørene i sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Årsmøtets form

Styret utreder muligheten for å gjennomføre årsmøte 2026 både digitalt og fysiskt.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Johann Klüwer

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Monica Brynhilsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Morten Førrisdahl

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET BELLEVUE BRYGGE

Organisasjonsnummer: 923314180
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Johann Klüwer er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjennelse av møteinnkallelsen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC har besluttet å omstrukturere sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet for å styrke sin lokale tilhørighet og satsing på lokalt næringsliv. De har opprettet et nytt selskap som foreløpig har fått navnet PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912). Denne endringen er en formalitet for Sameiet Bellevue Brygge. Tjenestene og prisen for revisjon vil forbli uforandret, og det er de samme lokale revisorene som foreta revisjon videre. I henhold til eierseksjonsloven er det årsmøtet som må velge revisor.

Forslag til vedtak:
PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som sameiets revisor f.o.m. regnskapsåret 2025.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder

Johann Klüwer /s/
protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Sameiet Bellevue Brygge

Vedtektene er fastsatt ved seksjoneringen av sameiet, sist endret på årsmøte 8.6.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Bellevue Brygge. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 116 boligseksjoner og 1 næringsseksjon parkering (seksjon 117) på eiendommen gnr. 208, bnr. 1832 i Fredrikstad kommune.

Næringsseksjon nr 117 (parkering) består av 21 p-plasser og organiseres som ett tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 117 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv. Se også vedtektenes pkt 4.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- private uteareal/markterrasse
- P-plasser
- P-plasser tilhørende næringsseksjon parkering

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser seksjonert som tilleggsareal er ikke med i hoveddelenes BRA.
For næringsseksjon nr 117 (parkering) fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser i seksjonen. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om begrensning av høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Tinglyst gjensidig bruks- og adkomstrett og vedlikeholdsplikt for uteområder
I forbindelse med organiseringen av prosjektet Sameiet Bellevue Brygge, gnr 208 bnr 1832 og det fremtidige boligprosjektet på naboeiendommen «Kaia» gnr 208, bnr 1668 er det tinglyst erklæring om rettigheter og plikter for adkomst, bruk, drift og vedlikehold av arealer som er ment til felles bruk, herunder felles lekeplasser, felles utomhusområder og havnepromenade. Havnepromenade skal også være tilgjengelig for allmenheten

Sameiet Bellevue Brygge og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til evt fremtidig fradeling/overføring av areal for havnepromenade til sameiet.

3-2 A Bruksrett og adkomstrett
Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal grunn i eierseksjonssameiene i eiendommene.

3.2 B Drift og vedlikehold
Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i tinglyst erklæring. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles mellom eiendommene etter en brøk basert på totalt areal BRA over bakken for bruksenhetene (eksklusiv fellesareal) på eiendommene.

3-2 C Organisering
Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 2 representanter for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold, f.eks. oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg, kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 142 parkeringsplasser i kjeller.
121 p-plasser seksjonert som tilleggsareal.
21 p-plasser inngår i egen næringsseksjon i sameiet, seksjon 117, som utgjør et tingsrettslige sameie mellom eierne av denne.

4-2 A Rettslig disposisjonsrett over p-plasser seksjonert som tilleggsareal.
Parkeringsplass seksjonert som tilleggsareal til boligseksjonen følger boligseksjonen ved salg.

Parkeringsplass seksjonert som tilleggsareal kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering. P-plass med bod i bakkant må selges samlet. P-plass med bod i bakkant kan bare selges hvis seksjonseier disponerer annen bod i sameiet.

4-2 B Rettslig disposisjonsrett over p-plasser i næringsseksjon parkering
Eierandel i næringsseksjon nr 117 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Bellevue Brygge bare selges eller overføres til andre seksjonseiere i Sameiet Bellevue Brygge eller til seksjonseiere i det fremtidige boligprosjektet «Kaia» gnr 208 bnr 1668, eller til eierseksjonssameiene selv.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser og boder som ikke er solgt.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Vedlikehold

Sameiet Bellevue Brygge er ansvarlig for drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 117, jfr næringsseksjonens vedtekter vedlegg 1, og garasjeanlegget med p-plasser seksjonert som tilleggsareal inklusiv adkomst-, kjørebane og parkeringsarealer.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon nr 117 (parkering).

Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- oppmerking av p-plasser
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- snøsmelteanlegg til garasjekjeller
- GSM-key eller tilsvarende

Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.

Særskilte administrasjonskostnader for næringsseksjon nr. 117 skal dekkes av de ideelle eierne i denne.

Ideelle eiere i næringsseksjon nr. 117 skal innbetale felleskostnader for p-plass til Sameiet Bellevue Brygge.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen eller sameierne disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier eller sameier. 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) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier/sameier å bytte parkeringsplass, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon 117. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Eier av ideell andel i næringsseksjon 117 som ikke eier boligseksjon Sameiet Bellevue Brygge har ikke rett til å kreve bytte. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. 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 bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også andre tilleggsdeler til bruksenheten enn parkeringsplassene, jfr punkt 4-3.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiet må gjennomføre utvendig vindusvask to ganger i året da ikke alle vindusflater ikke er tilgjengelig fra innsiden.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også områder som deles med naboeiendommen Kaia, så som felles uteområder, lekeplasser og havnepromenade, jfr erklæring tinglyst av XX.XX.XXXX, se vedtektenes pkt 3-2.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, skal fordeles med likt beløp pr p-plass den enkelte eier disponerer, uavhengig om p-plass er seksjonert som tilleggsareal eller inngår i næringsseksjon nr 117 (parkering) se § 4-4.

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 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 styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 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 stedet på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjon nr 117 parkering har ikke stemmerett.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 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. 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) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

11-5 Midlertidige bestemmelser i byggetiden
Eiendommen er første byggetrinn i et større utviklingsprosjekt.

Inntil utbyggingsprosjektet i sin helhet er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling på årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Bellevue.

Vedlegg 1: Vedtekter for næringsseksjon 117

ooOoo

Trivsels/ordens-regler for

Sameiet Bellevue Brygge
Vedtatt 27.02.2023

1. Formål og omfang
Formålet med trivsels/ordens-regler er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet. Å bo i et sameie innebærer å innrette seg etter felleskapets interesser og regler. Man plikter derfor å følge trivsels/ordens-reglene og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk, være høylytt prat eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres på hverdager.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboere må sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende, slik at vann og avløpsrør ikke fryser.

Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett må holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Beboere må opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Dør inn til egen leilighet er branndør og det skal følgelig ikke bores i den. Beboere plikter straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e. l. i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Sameiere må søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer (f.eks. å sette opp markise, platting, levegg, parabolantenne, varmepumpe, jacuzzi osv.), jf. vedtektenes punkt 3-1(5).

Ved søknad om endringer som er omfavnet av vedtektenes punkt 3-1 (5) skal følgende rutine gjelde:

1. Sameier må før endringer/tiltak iht. vedtektenes pkt. 3-1 (5) iverksettes, skriftlig søke styret om tillatelse. Styret skal ta til vurdering hvorvidt styret selv skal behandle saken eller om saken skal opp til årsmøte.
2. Søknaden må inneholde en beskrivelse og illustrasjonstegninger eller bilder av elementene i tiltaket som søkes gjennomført. Det anbefales at utforming og fargevalg er i tråd med den arkitektoniske stilen til sameiet.
3. Tekniske undersøkelser om hvorvidt tiltaket kan gjennomføres må innhentes av søker, og søker må ta de økonomiske kostnadene dette evt. medfører.
4. Tiltak/endringer som berører naboer krever skriftlig samtykke fra berørte naboer. Dersom det ikke er klart hvilke naboer som berøres må saken opp til årsmøte slik at alle naboer som føler seg berørt kan uttale seg om saken/delta i den endelige avgjørelsen.
5. Styret/årsmøte skal så vurdere om det søkte tiltaket kan tillates.
6. Før et evt. tiltak kan iverksettes skal det foreligge et skriftlig samtykke fra styret/årsmøte.

Bruk av balkong/terrasse
Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkong/terrasse.

Feiing, spyling og snømåking på balkong/terrasse, må ikke være til sjenanse for andre beboere. Det må tas hensyn ved vanning av planter slik at det ikke renner ned skittent vann på balkongen/terrassen under. Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller ut av vindu er ikke tillatt. Balkonger/terrasser kan ikke benyttes som lagringsplass for søppel e.l. Det er ikke anledning til å lage hull i fasaden på yttervegg.

Julepynting
Enhver sameier kan pynte til jul på egen balkong/terrasse.
Hvitt lys som ikke blinker kan benyttes, og pass på at det ikke lyser inn til andre beboere.

Benyttes granbar skal dette plasseres slik at det ikke kan falle ned på naboens balkong. Nek og frø er ikke tillatt.

Julepynt ute kan være oppe i tidsrommet fra første søndag i advent til senest 15. januar.

Grilling på balkong/terrasse
Gassgrill kan benyttes på egen balkong/terrasse. Grillen må alltid brennes ren eller rengjøres etter bruk - dette for å unngå stekos og røyk. Røyk som siver inn i leiligheten, kan utløse brannalarmen. Påse også at det ikke siver røyk inn i ventilasjonsanlegget.

Kullgrill og engangsgrill kan ikke benyttes verken på området rundt byggene eller på balkong/terrasse.

Gass og bensin skal ikke oppbevares i kjelleren.
Propangass må oppbevares i friluft på egen balkong/ terrasse (ikke i kjellerbod). Bensinkanner kan ikke oppbevares i kjeller.

4. Fellesarealer

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Fellesdører skal alltid være låst.

Fellesarealer utenfor egne boder og garasjeplasser skal holdes frie for private gjenstander. Det er ikke tillatt å henge opp noe på veggene i fellesarealer. Oppslagstavla kan benyttes til å henge opp informasjon dersom det er nødvendig.

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesarealer.

Vaktmester
Sameiet har engasjert vaktmester som har definerte oppgaver i fellesarealer. Kommunikasjon med vaktmester skal gå via styret. Feil eller mangler i fellesområder meldes styret.

Avfall
Det oppfordres til å kildesortere alt avfall. I enden av bygg D er det satt opp søppelhåndtering for papp/papir, restavfall, glass og metall, og plast.

Plastavfall

All plast som kastes i egne oppstilte plastdunker må være ren, luktfri og uten matrester. Plast med matrester skal kastes i restavfall, da det genererer lukt og kan tiltrekke seg dyr. Sorte store plastsekker skal legges i kommunens plastsekker. Isopor skal kastes i restavfall. Viser til informasjon fra Fredrikstad Kommune om kildehåndtering. Se link:
https://www.fredrikstad.kommune.no/en/tjenester/Bolig-bygg-eiendom/avfall-gjenvinning/kildesortering/

Inngangsdør og heiser.
Heisdørene og inngangsdørene skal ikke blokkeres. De er utstyrt med sensorer som kan skades ved blokkering. Spesielt heisdørene er sensitive.

Navn på postkasse, ringeklokke og på utsiden av ytterdør.
Navn på postkasse, ringeklokke og skilt ved egen inngang fås ved å sende mail til styret.

Nøkler
Alle dørene til bygningene er sikret med systemlåser med tilhørende nøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Alle beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn i bygget. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn-utkjøring fra garasjen.

Aviskurver
Sameiet oppfordrer beboere til å kildesortere gammel reklame som blir liggende igjen i aviskurvene.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Det er parkering kun i kjeller. Det er ikke tillatt å parkere mellom byggene. Det gjelder alle typer biler, motorsykler og mopeder. Det er tillatt med av-og pålessing ved inngangspartiene.

Brannvesenet, politi, og syketransport skal til enhver tid ha tilgang til utrykningsplassene foran hvert bygg.

6. Garasjeanlegg

Inn- og utkjøring skal foregå på en hensynsfull måte, parkering må ikke være til hinder for andre.

Bruken av garasjeanlegget må ikke på en urimelig måte være til skade eller ulempe for andre eiere. Det er ikke tillatt å vaske bil, tilhenger, sykler e.l.

Det er ikke anledning til å drive verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som kan tilgrise gulv eller tette drenering av felles sluk, ei heller sage, snekre eller andre aktiviteter som avgir vesentlig støv.

Felles sykkelboder skal ikke benyttes til lagring av sykler som ikke brukes regelmessig. Sykler som ikke brukes må settes i egen bod. En sameier kan av styret bli pålagt å fjerne sykkelen fra felles sykkelbod. Det er ingen faste plasser i sykkelbod. Sykkellåser kan ikke benyttes for å holde av ledige sykkelplasser. Disse vil bli fjernet. Styret kan etter varsel til sameier fjerne sykler.

Oppbevaring av gjenstander/objekter i garasjeanlegg
Inngangsdøren ved siden av garasjedøren skal alltid være låst.

I garasjeanlegget har hver eier en bod og det antall parkeringsplasser man har betalt for.

Det er ikke anledning til å benytte garasjen til oppbevaring av møbler. Dette vil bli fjernet dersom eier ikke innen rimelig tid fjerner det selv.

Dersom en har bil og tilhenger må dette få plass på egen parkeringsplass.

Parkering i garasjen for moped/motorsykkel
I utgangspunktet skal scooter/moped/motorsykkel mv. stå på egen parkeringsplass, men midlertidig er det mulighet for å sette kjøretøyene på parkeringsplass nr. 80.

Sykkelparkering i garasjen
Det er to sykkelboder i kjelleren og disse skal alltid være låst.

Sykkelboden nærmest bygg A har en gitterdør med lås hvor systemnøkkelen passer. Låsen må fysisk låses da det ikke er smekklås på den.

7. Uteområdene rundt byggene
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, samt å verne om beplanting, krakker og lekeområder.

8. Dyrehold
Det er tillatt med hund/dyr i sameiet. Av hensyn til både beboere og beplantning skal hunder holdes i stramt bånd og ikke markere/gjøre fra seg på grøntområdene eller sandkasser. Båndtvang gjelder innenfor sameiets område hele året.

9. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Eier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes. Eiere/beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes styret umiddelbart. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av trivsels/ordens-reglene eller mangel på aktsomhet.

Den som bryter husordensreglene blir ilagt advarsel av styret. Hvis det er leietaker som bryte husordensreglene, vil styret sende kopi av denne til utleier, som er ansvarlig for at leietaker innretter seg etter de til enhver tid gjeldende regler.

Eiendomsstatus, ordre 9032486

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1832	**Fnr:** 0	**Snr:** 116
Adresse:	Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	5818 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 1097 Jernbanebrygga	**Vedtatt:** 16.06.2016	**Formål:** 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse **Hensynssoner:** 220 - Gul sone T-1442 320 - Flomfare
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best. 1097_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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 04.03.2026

FREDRIKSTAD KOMMUNE

LOF ARKITEKTER AS

Postboks 5273 Majorstua
0303 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/15676-69-146276/2020-TRBM	208/1668	29.06.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1035/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 29.06.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Jernbanebrygga delfelt B3
Gnr. 208 Bnr. 1668

Arbeidets art: Nybygg boligblokker.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

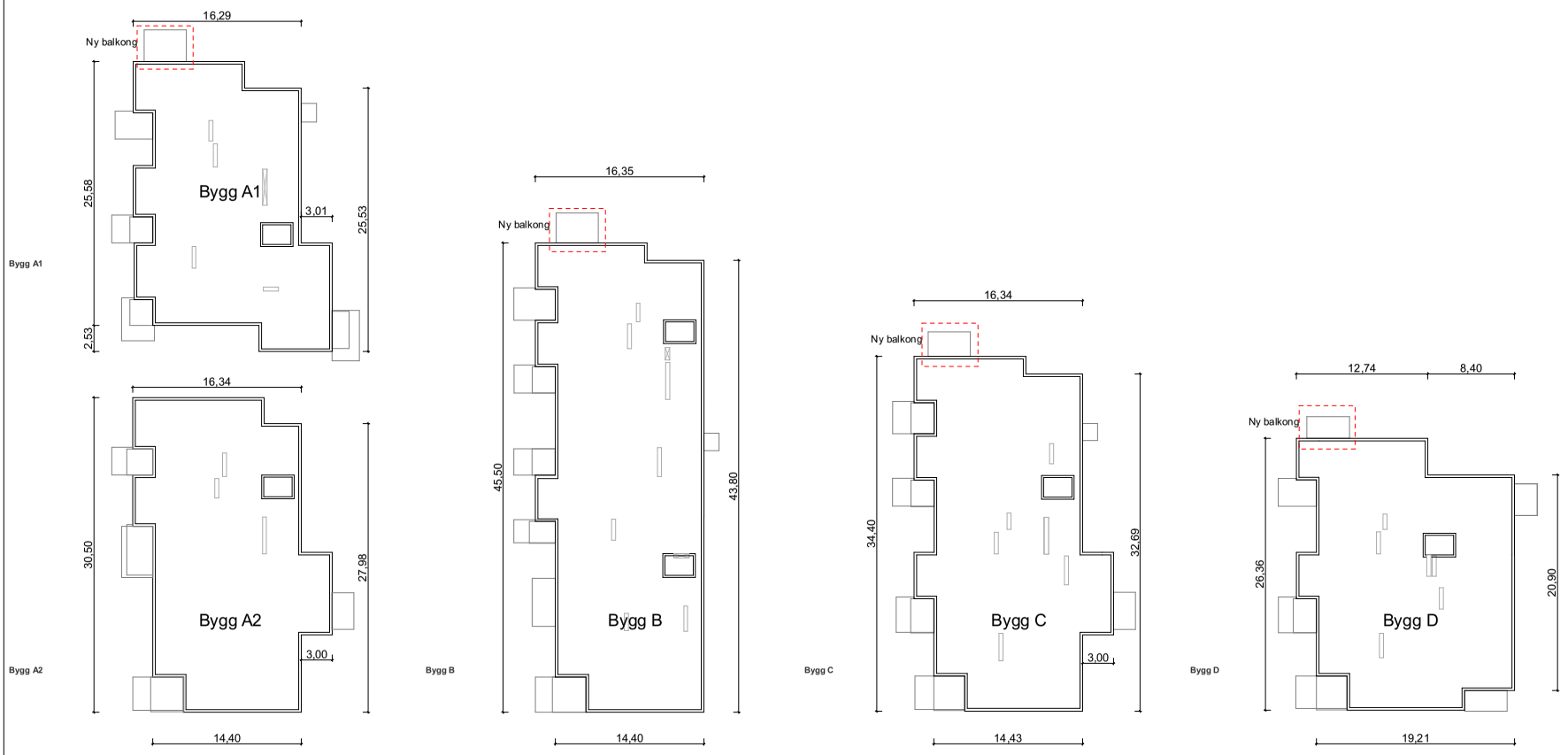
Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:



NB! Mål angitt i meter

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	Nye balkonger mot N-V	15.11.17	vs	pa

Prosjekt: **Felt BB1 Jernbanebrygga**

Adresse: Jernbanebrygga, 1606 Fredrikstad

Gnr/Bnr: 208/1668

DAK filnavn: 1996_Fredrikstadrygge_endringssøknad

Tegningsstatus: Rammesøknad - boliger

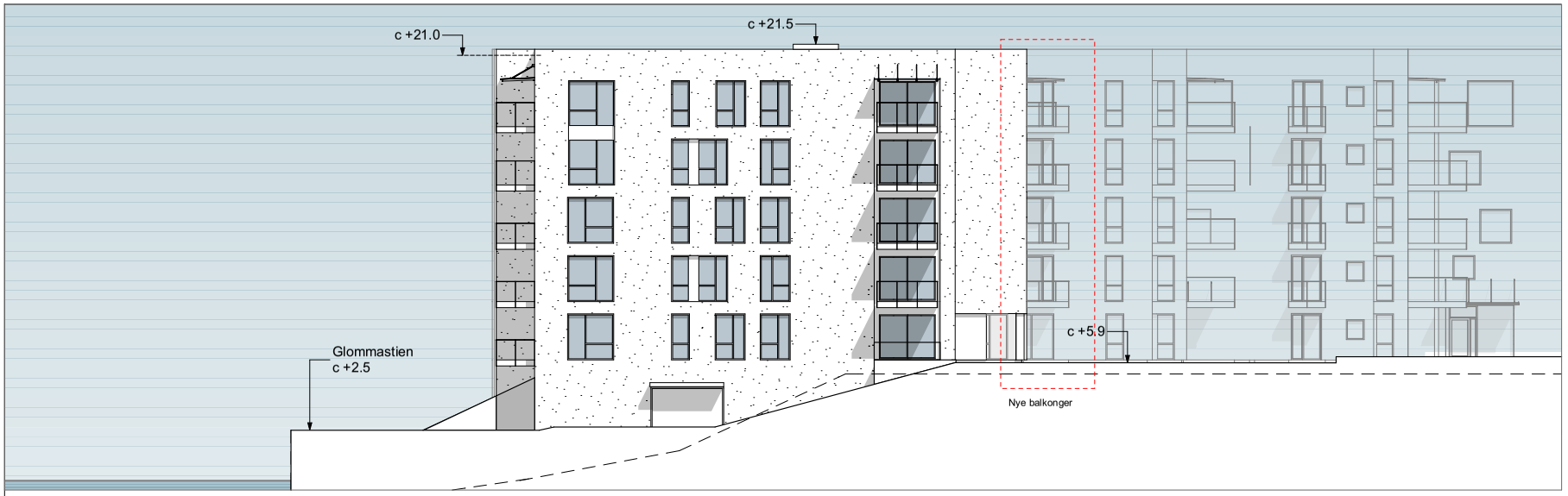
Dato	Mål v/A3:	Tegnet	Kontr.	Ans.v.
05.12.16	1:400	SV/VS	SV/VS	SO

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

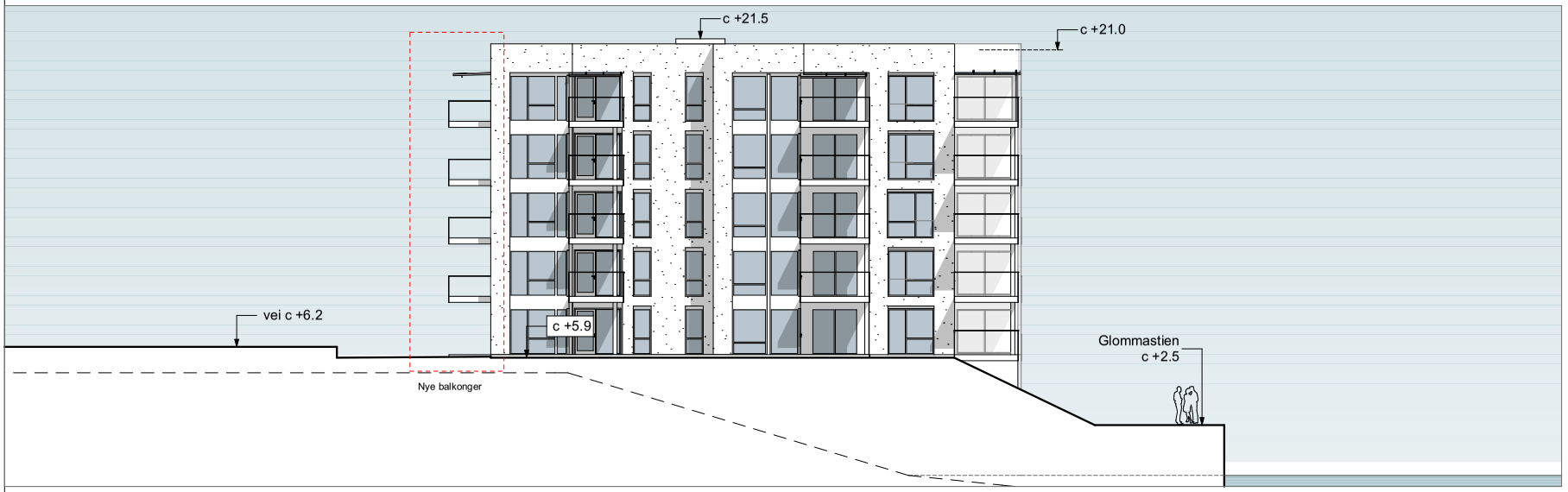
Tittel: Takplan alle bygg

Tegn. nr.: A21-22, VEDLEGG E-37

Rev.: A



Bygg D Fasade mot nordøst



Bygg D Fasade mot sørvest

Fremtidig planert terreng
Eksisterende terrenglinje

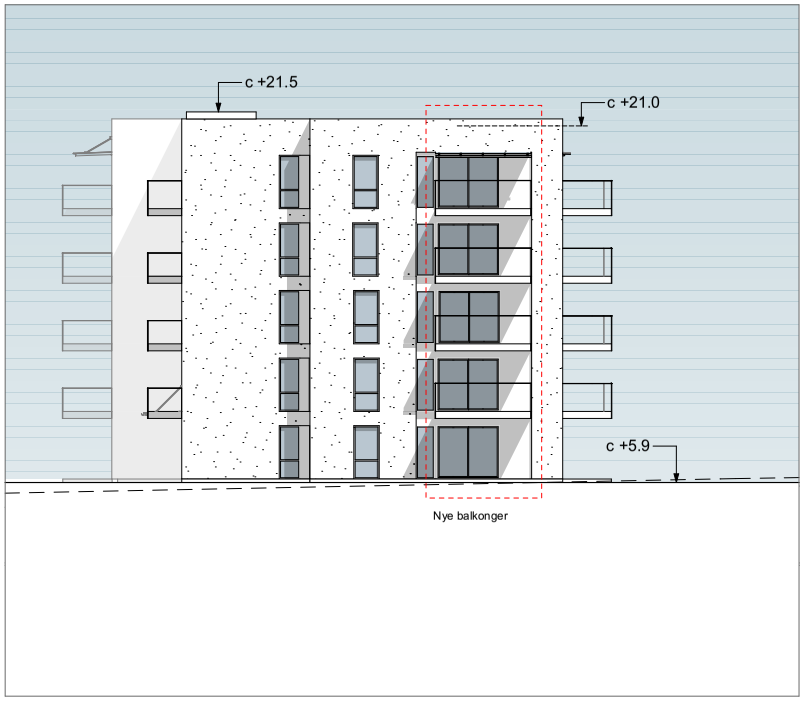
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	Nye balkonger mot N-V Høyde på bygg og utv. terreng Bearbeidede vindusfelt	14.11.17	vs	pa

Prosjekt: **Felt BB1 Jernbanebrygga**
Adresse: Jernbanebrygga, 1606 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 208/1668
DAK filnavn: 1996_Fredrikstadrygge_endringssøknad
Tegningsstatus: Rammesøknad - boliger

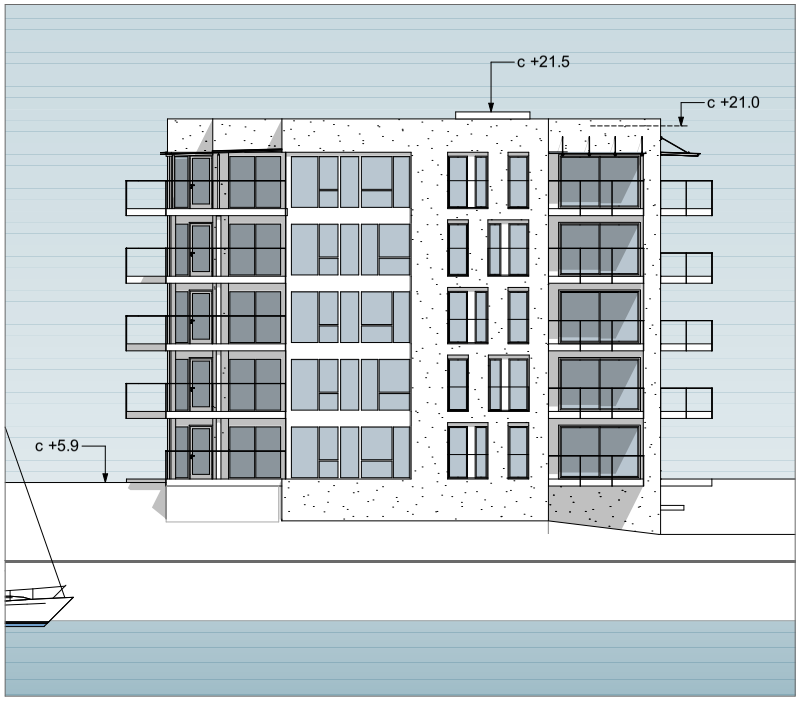
Dato	Mål v/A3:	Tegnet	Kontr.	Ansv.
05.12.16	1:200	SV/VS	SV/VS	SO

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Tittel: Bygg D, Fasader mot Nordøst og Sørvest
Tegn. nr.: A40-07, VEDLEGG E-14
Rev.: A



Bygg D Fasade mot nordvest (Jernbanen)



Bygg D Fasade mot sørøst (Glommastien)

Fremtidig planert terreng
Eksisterende terrenglinje

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	Nye balkonger mot N-V Høyde på bygg og utv. terreng Bearbeidede vindusfelt	15.11.17	vs	pa

Prosjekt: **Felt BB1 Jernbanebrygga**
Adresse: Jernbanebrygga, 1606 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 208/1668

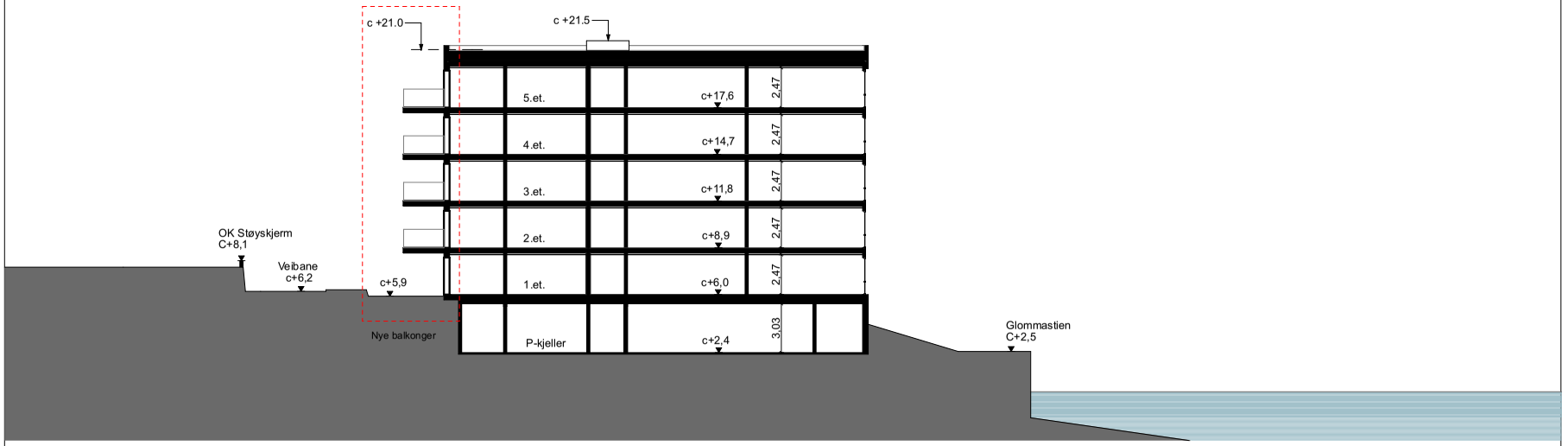
DAK filnavn: 1996_Fredrikstadrygge_endringssøknad

Tegningsstatus: Rammesøknad - boliger

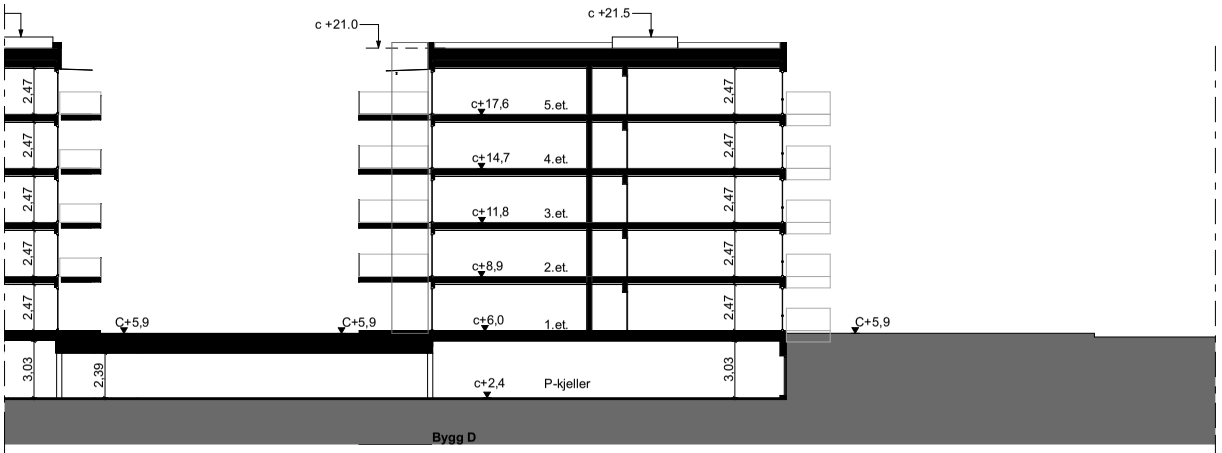
Dato	Målv/A3:	Tegnet	Kontr.	Ansv.
05.12.16	1:100, 1:200	SV/VS	SV/VS	SO

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Tittel: Bygg D, Fasader mot Nordvest og Sørøst
Tegn. nr.: A40-08, VEDLEGG E-15
Rev.: A

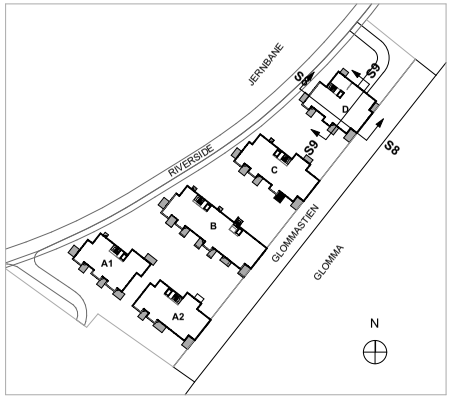


S8 - Langsnitt gjennom Bygg D



(Bygg C)

S9 - Tverrsnitt gjennom Bygg D



Orienteringsplan 1:2000

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	Høyde på bygg og utv. terreng Nye balkonger mot N-V	15.11.17	vs	pa

Prosjekt: **Felt BB1 Jernbanebrygga**
Adresse: Jernbanebrygga, 1606 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 208/1668

DAK filnavn: 1996_Fredrikstadrygge_endringssøknad

Tegningsstatus: Rammesøknad - boliger

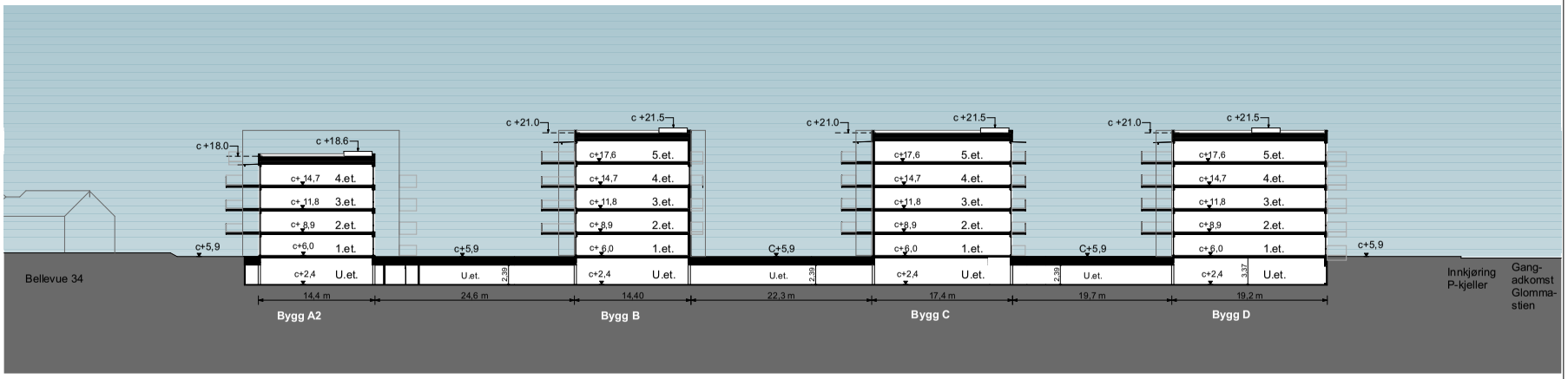
Dato	Målv/A3:	Tegnet	Kontr.	Ansv.
05.12.16	1:250	SV/VS	SV/VS	SO

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

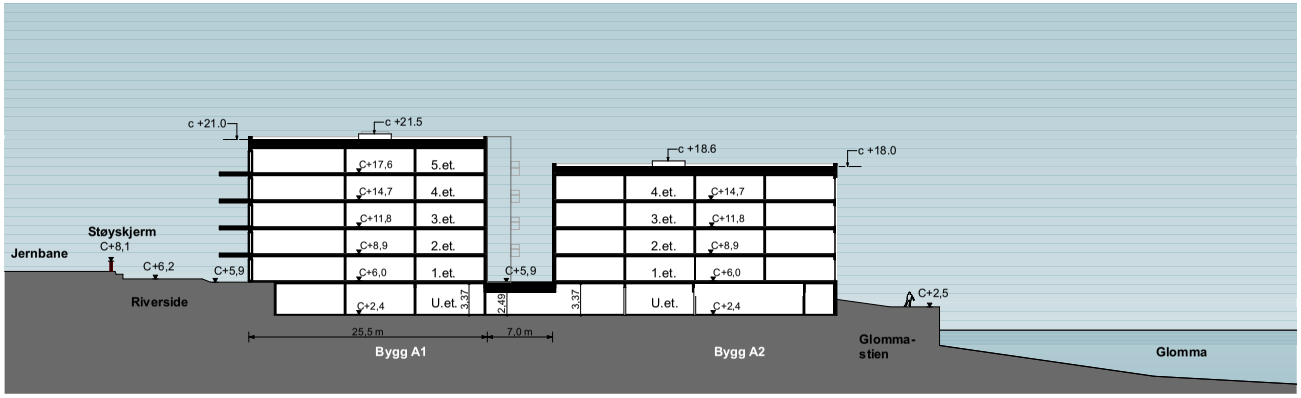
Tittel: Snitt bygg D

Tegn. nr.: A30-05, VEDLEGG E-07

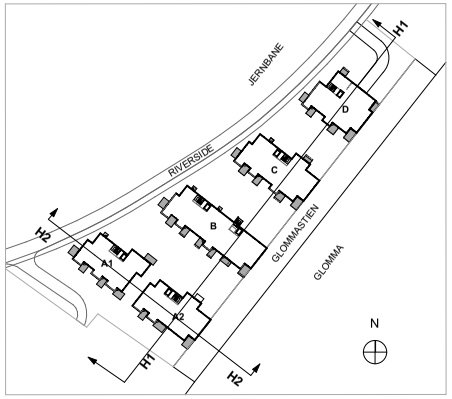
Rev.: A



H1 - Hovedsnitt gjennom alle bygg 1:500



H2 - Hovedsnitt gjennom bygg A1 og A2 1:500



Orienteringsplan 1:2000

B	Høyde på bygg og utv. terreng, balkonger	09.11.17	pa	vs
A	Justering av kotehøyde parkeringskjeller	05.12.16	sv	vs
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

Prosjekt: **Felt BB1 Jernbanebrygga**
Adresse: Jernbanebrygga, 1606 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 208/1668
DAK filnavn: 1996_Fredrikstadrygge_endringssøknad.pln
Tegningsstatus: Rammesøknad - boliger

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

Dato	Mål v/A3:	Tegnet	Kontr.	Ansv.
21.11.16	1:500	SV/VS	SO	SO

Tittel: Hovedsnitt
Tegn. nr.: A30-01, VEDLEGG E-01
Rev.: B



Vedlegg E 38

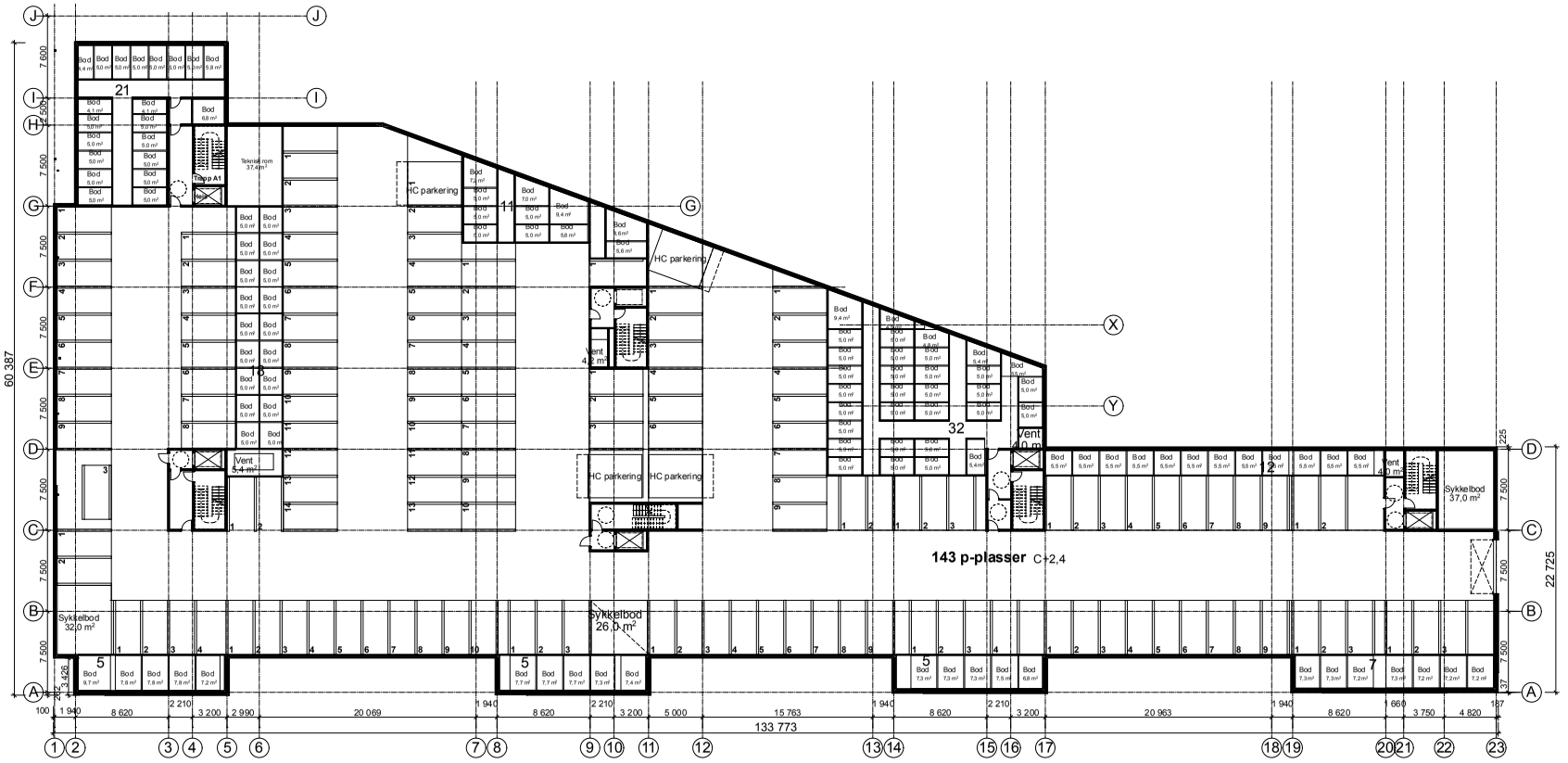
Ove Skår AS

Bellevue brygge

UTOMHUSPLAN
Byggetrinn 1

Detaljprosjekt

E-38



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
A	Utvidelse av kjeller, geometri endret	15.11.17	pa	vs

Prosjekt
Felt BB1 Jernbanebrygga
Adresse: Jernbanebrygga, 1606 Fredrikstad
Gnr/Bnr: 208/1668

DAK filnavn: 1996_Fredrikstadrygge_endringssøknad

Tegningsstatus: Rammesøknad - boliger

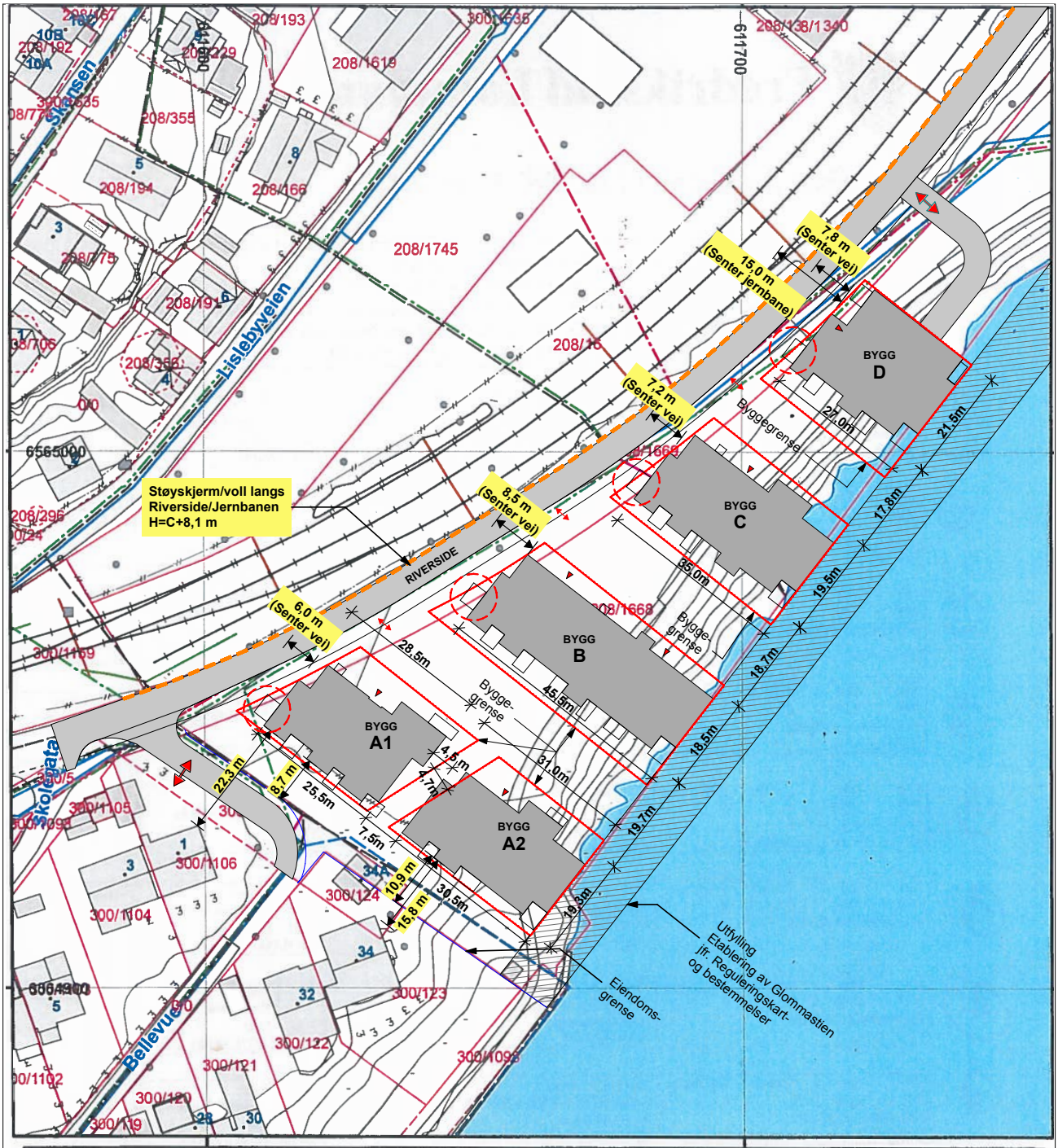
Dato	Mål v/A3:	Tegnet	Kontr.	Ansv.
05.12.16	1:1	SV/VS	SV/VS	SO

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

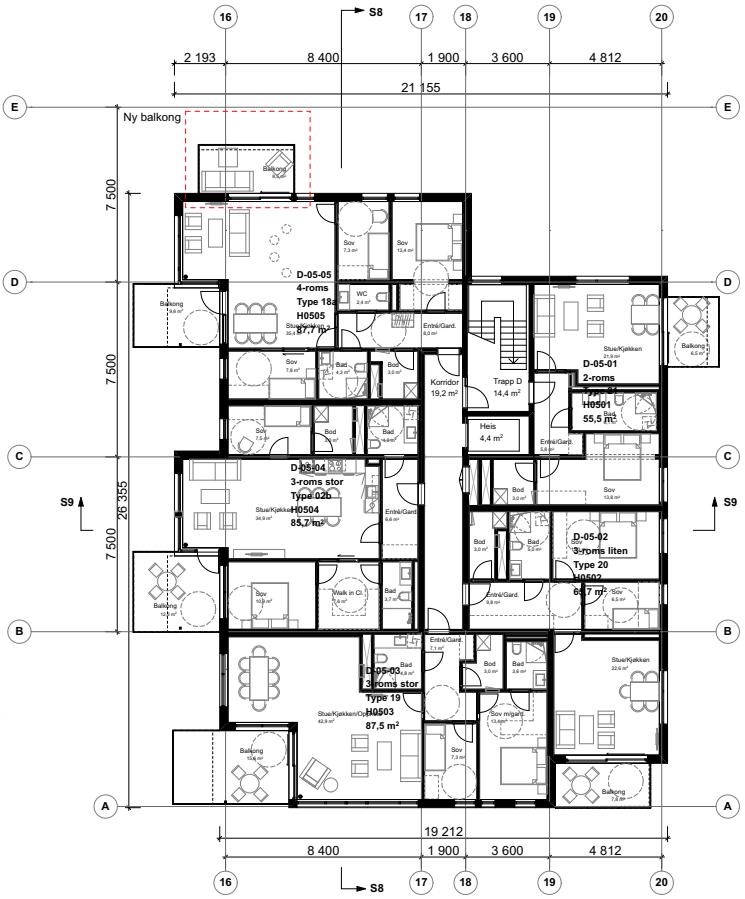
Tittel: P-kjeller alle bygg

Tegn. nr.: A20-21, VEDLEGG E-36

Rev.: A



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 208 **Bnr:** 1668 (del) **Fnr:**		**Snr:**	**Dato:** 08.11.16
Adresse:		Målt grense	**Sign:**
Areal:		Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm	Vannledning
Målestokk: 1:1000		Konstruert grense	Overvannsledning
Planinformasjon: 01061097 - Jernbanebrygga		Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m	Spillvannsledning
Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse		Krokert grense	Avløp felles
		Nøyaktighet dårligere enn 2 m	Drensledning
Prosjekt **Felt BB1 Jernbanebrygga**	Gnr/Bnr **208/1668**	**Rev.A: Dato 09.11.2017 Balkonger mot Riverside**	**VEDLEGG D-01**
Tegningsstatus: **Rammesøknad**	Adresse **Jernbanebrygga, 1606 Fredrikstad**	Dato: **21.11.16**	LOF ARKITEKTER AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no



Bygg D

N

					Prosjekt: Felt BB1 Jernbanebrygga				Prosjektnr.: 1996/2033				LOF ARKITEKTER AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 98 97 70, www.lof.no		
					Adresse: Jernbanebrygga, 1606 Fredrikstad	Gnr/Bnr: 208/1668			DAK filnavn: 1996_Fredrikstadrygge_endringssøknad						
A	Ny balkong mot N-V	15.11.17	vs	pa	Tegningsstatus: Rammesøknad - boliger	Dato: 05.12.16	Mål v/A3: 1:200	Tegnet: SV/VS	Kontr.: SV/VS	Ansv.: SO	Tittel: Bygg D, Plan 5. Etasje		Tegn. nr.: A20-20, VEDLEGG E-35		Rev.: A
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr											

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. mars 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 208 **Bruksnr.:** 1832 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 116
Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,05.03.2026

Til informasjon!

Eiendom: 208/1832/0/116 Riverside 20

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 4.3.2026

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

Eiendomsrapport for 208 / 1832 / 0 / 116

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1832/0/116

Eierrepresentant: Haugen Elin Engeli

Regningsmottaker: Haugen Elin Engeli

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1832	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	116				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300617702	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		88,1

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HAUGEN HENNING SOMMERIN	RIVERSIDE 20	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
HAUGEN ELIN ENGELI	RIVERSIDE 20	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	3 323 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 10 636,00

kr 10 636,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1832/0/0

Eierrepresentant: S-4175 Sameiet Bellevue Brygge

Regningsmottaker: S-4175 Sameiet Bellevue Brygge

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1832	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	5818 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 6)

Adresse	Riverside 10	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Riverside 12	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Riverside 14	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Riverside 16	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Riverside 18	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Riverside 20	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon nord	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	116,00 stk	kr 1 892,00	01.04.2026	1/1	0	kr 274 340,00
60	ESkatt Bolig	12 281 500,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 39 300,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	116,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 328 698,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	116,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 144 205,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	9 881,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 432 822,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	9 881,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 142 608,00
							kr 1 361 973,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
78778155	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	5166	27115
78778156	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	4932	26709

Grunnkart

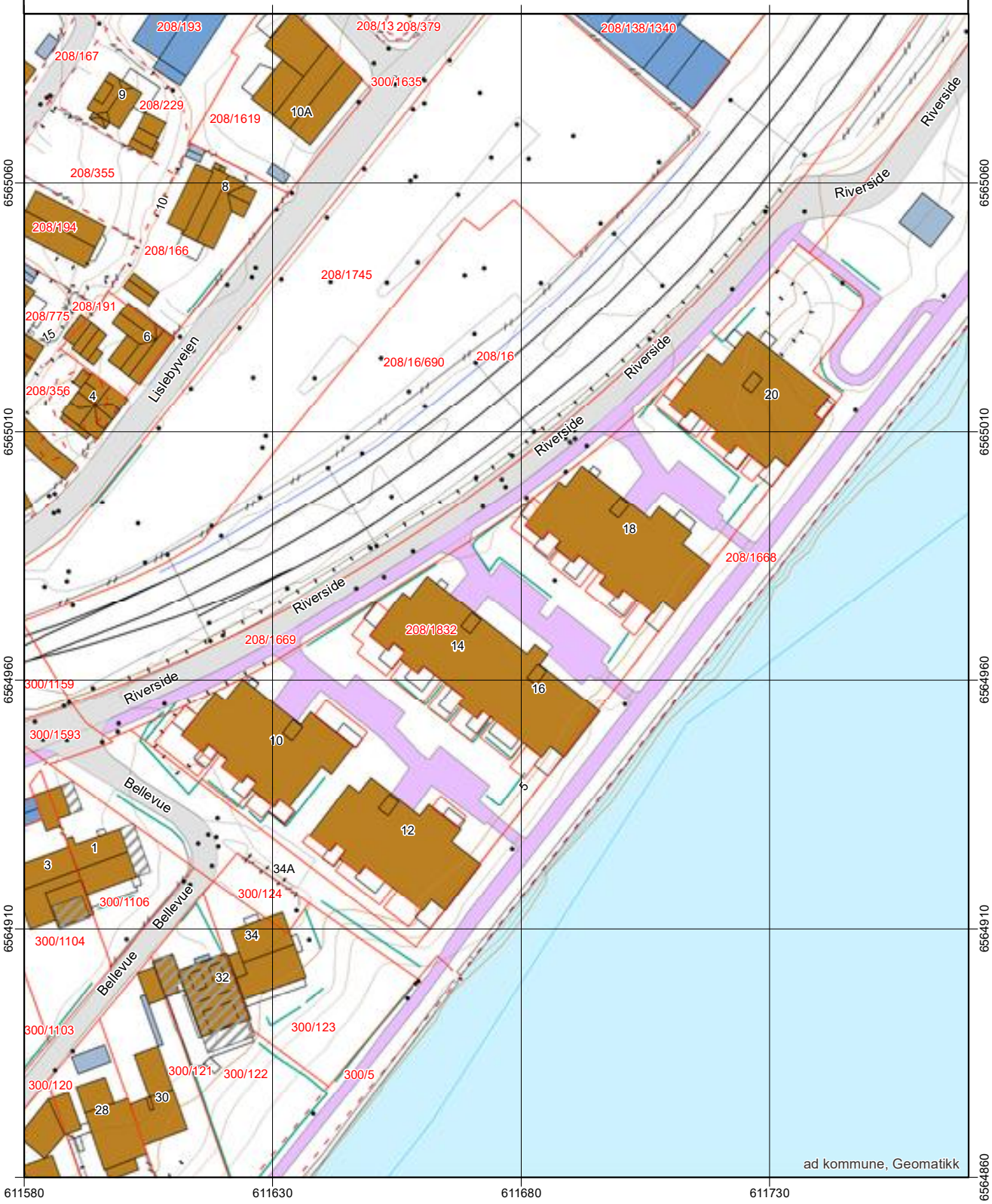
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/116

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-04

N

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/116

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-04

N

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



Oversiktskart

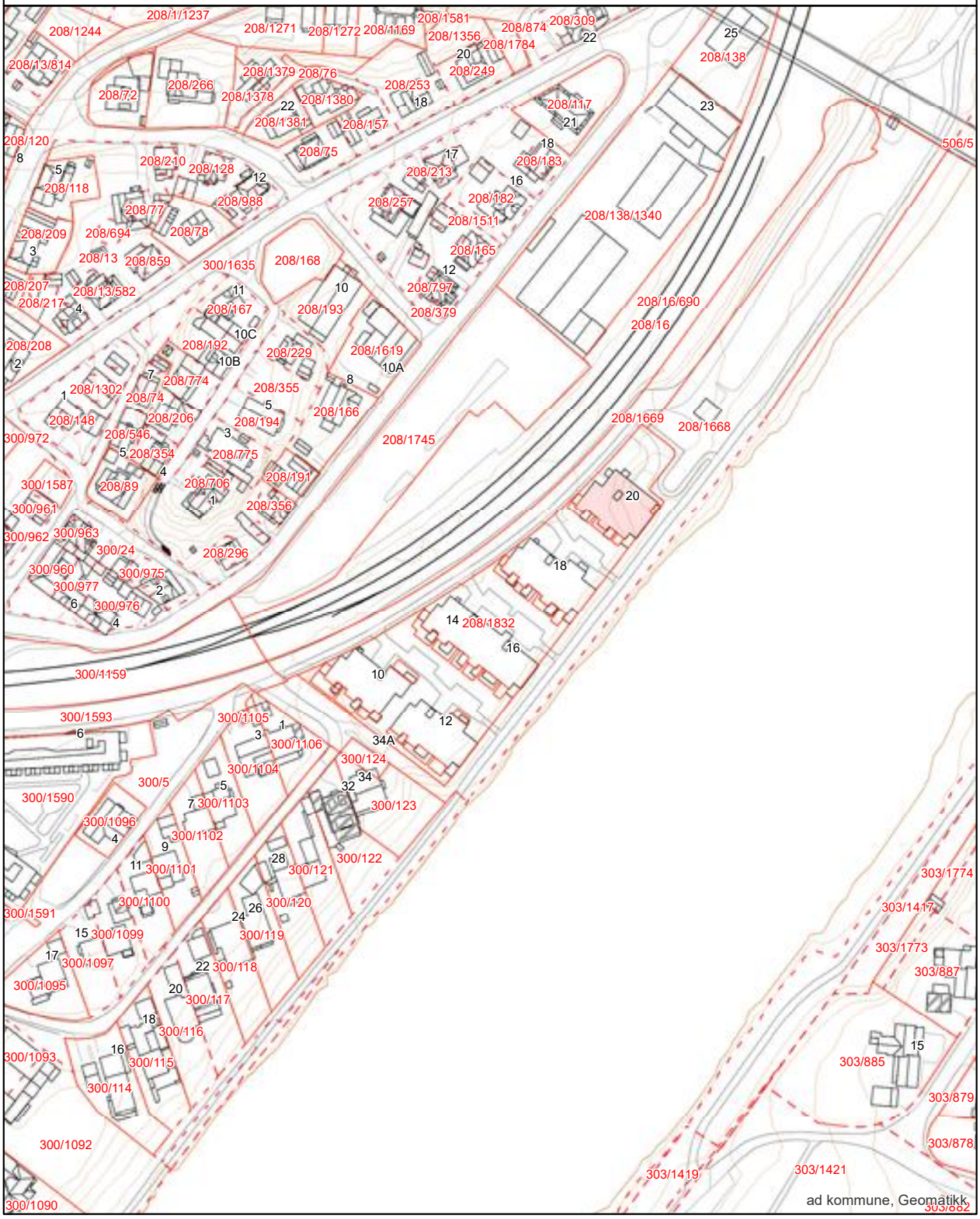
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/116

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-04

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/116

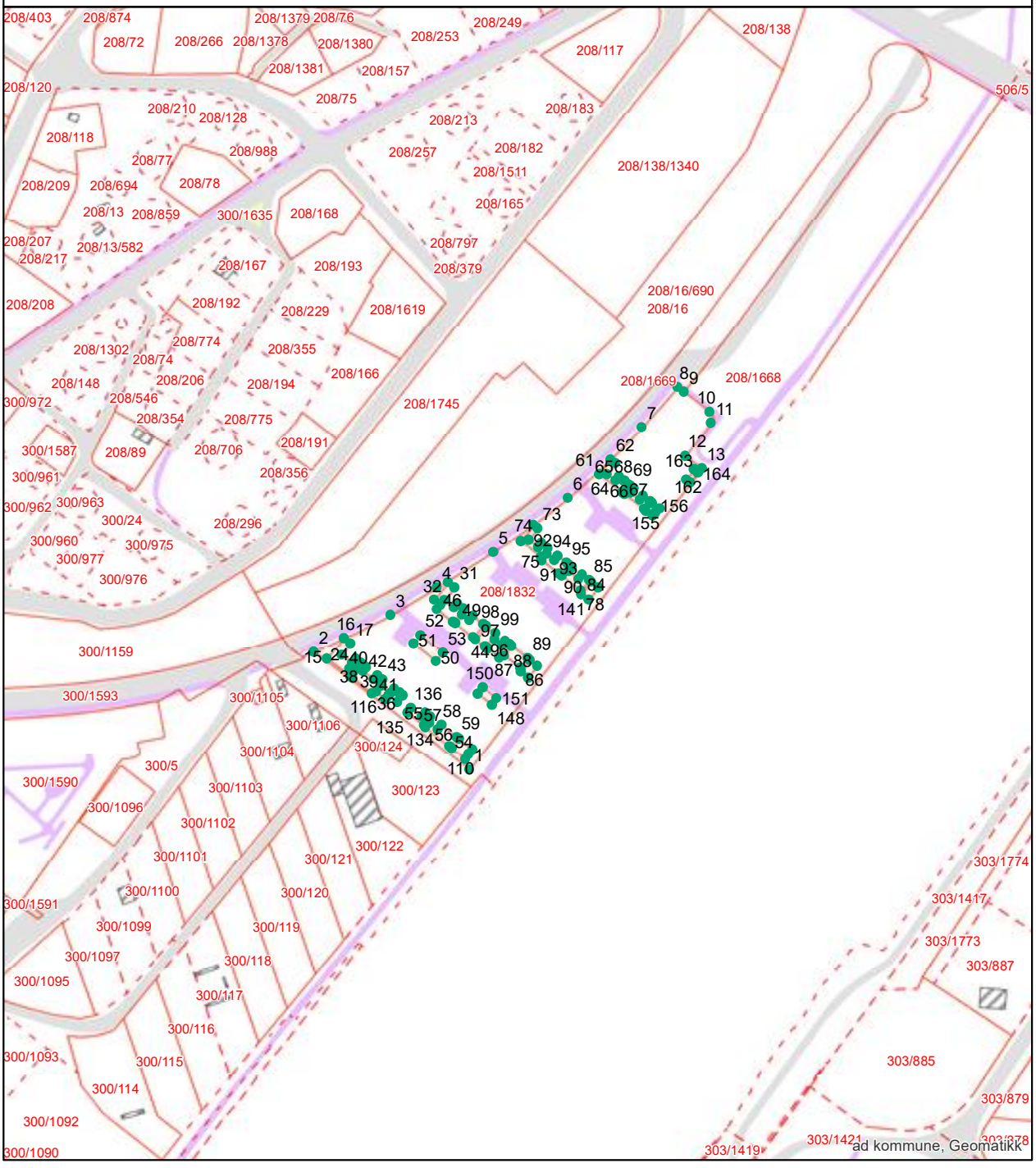
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-03-04

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5817.9		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.3.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564906.41444	611658.378448	Ikke spesifisert	72.11	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564949.93371	611600.93179	Ikke spesifisert	31.49	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	350.268
3	6564963.4366	611629.348524	Ikke spesifisert	19.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564973.69395	611646.487067	Ikke spesifisert	24.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564986.75042	611667.286926	Ikke spesifisert	34.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	280.016
6	6565006.62349	611694.898061	Ikke spesifisert	37.71	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	350
7	6565032.66376	611722.123325	Ikke spesifisert	19.98	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	349.716
8	6565047.6347	611735.334131	Ikke spesifisert	2.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6565045.88757	611737.65947	Ikke spesifisert	12.05	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6565038.50711	611747.176835	Ikke spesifisert	4.64	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	3.001
11	6565034.34873	611747.692554	Ikke spesifisert	15.32	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6565022.26097	611738.296046	Ikke spesifisert	7.59	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565017.62473	611744.304219	Ikke spesifisert	140.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6564940.70727	611614.459338	Ikke spesifisert	10.97	Umerket		77	0	0
15	6564947.432	611605.793969	Ikke spesifisert	9.61	Umerket		77	10	0
16	6564954.75485	611611.98753	Ikke spesifisert	3.08	Umerket		77	0	0
17	6564952.87825	611614.43494	Ikke spesifisert	5.17	Umerket		77	0	0
18	6564948.79836	611611.260509	Ikke spesifisert	4.96	Umerket		77	0	0
19	6564945.75887	611615.167653	Ikke spesifisert	2.03	Umerket		77	0	0
20	6564947.3561	611616.408446	Ikke spesifisert	2.54	Umerket		77	0	0
21	6564945.80013	611618.405429	Ikke spesifisert	2.23	Umerket		77	0	0
22	6564944.04191	611617.048701	Ikke spesifisert	1.91	Umerket		77	0	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.3.2026

23	6564945.21025	611615.538296	Ikke spesifisert	2.22	Umerket	77	0	0
24	6564943.58787	611614.018776	Ikke spesifisert	2.12	Umerket	77	0	0
25	6564942.29364	611615.691074	Ikke spesifisert	2	Umerket	77	0	0
26	6564960.96068	611652.402923	Ikke spesifisert	7.48	Umerket	77	0	0
27	6564965.53532	611646.490635	Ikke spesifisert	2.17	Umerket	77	0	0
28	6564967.25103	611647.821092	Ikke spesifisert	2.94	Umerket	77	0	0
29	6564969.04883	611645.50122	Ikke spesifisert	8.24	Umerket	77	0	0
30	6564975.54717	611650.564907	Ikke spesifisert	3.01	Umerket	77	0	0
31	6564973.71405	611652.938145	Ikke spesifisert	6.09	Umerket	77	0	0
32	6564968.90155	611649.20761	Ikke spesifisert	4.38	Umerket	77	0	0
33	6564966.22342	611652.670691	Ikke spesifisert	1.9	Umerket	77	0	0
34	6564967.72298	611653.829976	Ikke spesifisert	3.01	Umerket	77	0	0
35	6564965.8808	611656.214067	Ikke spesifisert	6.23	Umerket	77	0	0
36	6564934.592	611622.427436	Ikke spesifisert	9.09	Umerket	77	0	0
37	6564940.20992	611615.286991	Ikke spesifisert	6.37	Umerket	77	0	0
38	6564945.23946	611619.198653	Ikke spesifisert	1.56	Umerket	77	0	0
39	6564944.24506	611620.412367	Ikke spesifisert	2.03	Umerket	77	0	0
40	6564942.64783	611619.171574	Ikke spesifisert	4.99	Umerket	77	0	0
41	6564939.60109	611623.10948	Ikke spesifisert	2.02	Umerket	77	0	0
42	6564941.19742	611624.340318	Ikke spesifisert	2.55	Umerket	77	0	0
43	6564939.64325	611626.357211	Ikke spesifisert	6.4	Umerket	77	0	0
44	6564955.22316	611659.774945	Ikke spesifisert	8.36	Umerket	77	0	0
45	6564960.34844	611653.180729	Ikke spesifisert	4.21	Umerket	77	0	0
46	6564963.67223	611655.761036	Ikke spesifisert	3.49	Umerket	77	0	0
47	6564961.53299	611658.523177	Ikke spesifisert	2.02	Umerket	77	0	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.3.2026

48	6564963.12026	611659.764868	Ikke spesifisert	4.86	Umerket	77	0	0
49	6564960.15413	611663.595146	Ikke spesifisert	6.24	Umerket	77	0	0
50	6564946.31359	611646.117568	Ikke spesifisert	10.5	Umerket	77	0	0
51	6564952.74127	611637.830247	Ikke spesifisert	4.05	Umerket	Terrengmålt	10	0
52	6564955.93572	611640.311831	Ikke spesifisert	10.5	Umerket	77	0	0
53	6564949.50805	611648.599153	Ikke spesifisert	4.05	Umerket	77	0	0
54	6564914.85759	611651.0734	Ikke spesifisert	11.22	Umerket	77	0	0
55	6564921.73539	611642.213579	Ikke spesifisert	2.4	Umerket	77	0	0
56	6564923.64375	611643.677187	Ikke spesifisert	3.96	Umerket	77	0	0
57	6564921.20655	611646.807424	Ikke spesifisert	2.02	Umerket	77	0	0
58	6564922.80378	611648.048217	Ikke spesifisert	7.26	Umerket	77	0	0
59	6564918.28901	611653.734317	Ikke spesifisert	4.34	Umerket	77	0	0
60	6565008.84521	611714.849089	Ikke spesifisert	10.71	Umerket	77	0	0
61	6565015.40783	611706.389013	Ikke spesifisert	7.03	Umerket	77	0	0
62	6565020.95472	611710.695561	Ikke spesifisert	2.25	Umerket	77	0	0
63	6565019.57988	611712.475491	Ikke spesifisert	5.21	Umerket	77	0	0
64	6565015.45927	611709.294698	Ikke spesifisert	3.95	Umerket	77	0	0
65	6565013.04108	611712.413187	Ikke spesifisert	1.95	Umerket	77	0	0
66	6565014.58405	611713.608698	Ikke spesifisert	2.54	Umerket	77	0	0
67	6565013.02898	611715.615638	Ikke spesifisert	0.09	Umerket	77	0	0
68	6565012.96386	611715.5613	Ikke spesifisert	1.96	Umerket	77	0	0
69	6565011.75839	611717.105163	Ikke spesifisert	3.69	Umerket	77	0	0
70	6564984.90886	611684.915045	Ikke spesifisert	9.41	Umerket	77	0	0
71	6564990.67086	611677.480597	Ikke spesifisert	7.62	Umerket	77	0	0
72	6564996.69078	611682.135851	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	77	0	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.3.2026

73	6564995.47805	611683.710476	Ikke spesifisert	5.45	Umerket	77	0	0
74	6564991.17295	611680.375725	Ikke spesifisert	4.41	Umerket	77	0	0
75	6564988.4559	611683.852354	Ikke spesifisert	1.94	Umerket	77	0	0
76	6564989.98801	611685.038808	Ikke spesifisert	3.01	Umerket	77	0	0
77	6564988.14583	611687.4229	Ikke spesifisert	4.1	Umerket	77	0	0
78	6564972.44389	611699.587849	Ikke spesifisert	9.07	Umerket	77	0	0
79	6564978.00029	611692.432878	Ikke spesifisert	4.87	Umerket	77	0	0
80	6564981.85138	611695.407173	Ikke spesifisert	1.33	Umerket	77	0	0
81	6564981.04349	611696.463559	Ikke spesifisert	1.95	Umerket	77	0	0
82	6564979.50053	611695.268048	Ikke spesifisert	4.49	Umerket	77	0	0
83	6564976.74995	611698.817952	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	77	0	0
84	6564978.33632	611700.049689	Ikke spesifisert	3.25	Umerket	77	0	0
85	6564976.35014	611702.61738	Ikke spesifisert	4.95	Umerket	77	0	0
86	6564943.9273	611677.172292	Ikke spesifisert	7.41	Umerket	77	0	0
87	6564948.46752	611671.323324	Ikke spesifisert	4.48	Umerket	77	0	0
88	6564952.00747	611674.074804	Ikke spesifisert	7.4	Umerket	77	0	0
89	6564947.47721	611679.922874	Ikke spesifisert	4.49	Umerket	77	0	0
90	6564978.79912	611691.387345	Ikke spesifisert	7.87	Umerket	77	0	0
91	6564983.61739	611685.172075	Ikke spesifisert	3.02	Umerket	77	0	0
92	6564986.00238	611687.024207	Ikke spesifisert	3.49	Umerket	77	0	0
93	6564983.86134	611689.766441	Ikke spesifisert	1.95	Umerket	77	0	0
94	6564985.39525	611690.972805	Ikke spesifisert	4.37	Umerket	77	0	0
95	6564982.71532	611694.415977	Ikke spesifisert	4.96	Umerket	77	0	0
96	6564951.76341	611664.251899	Ikke spesifisert	4.47	Umerket	77	0	0
97	6564954.49588	611660.723702	Ikke spesifisert	6.23	Umerket	77	0	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.3.2026

98	6564959.416	611664.534846	Ikke spesifisert	4.48	Umerket	77	0	0
99	6564956.68443	611668.072998	Ikke spesifisert	6.23	Umerket	77	0	0
100	6564947.70864	611669.474999	Ikke spesifisert	5.5	Umerket	77	0	0
101	6564951.07962	611665.126482	Ikke spesifisert	4.27	Umerket	77	0	0
102	6564954.45678	611667.742116	Ikke spesifisert	3.44	Umerket	77	0	0
103	6564952.36372	611670.459948	Ikke spesifisert	1.94	Umerket	77	0	0
104	6564953.88587	611671.647301	Ikke spesifisert	2.07	Umerket	77	0	0
105	6564952.61791	611673.277088	Ikke spesifisert	6.22	Umerket	77	0	0
106	6564910.38346	611656.87626	Ikke spesifisert	6.33	Umerket	77	10	0
107	6564914.26885	611651.889228	Ikke spesifisert	4.3	Umerket	77	0	0
108	6564917.67677	611654.512123	Ikke spesifisert	6.45	Umerket	77	0	0
109	6564913.73068	611659.604988	Ikke spesifisert	2.17	Umerket	77	0	0
110	6564912.07836	611658.198561	Ikke spesifisert	2.15	Umerket	77	0	0
111	6564931.31349	611631.91587	Ikke spesifisert	4.19	Umerket	77	0	0
112	6564933.86573	611628.614684	Ikke spesifisert	0.01	Umerket	77	0	0
113	6564933.88474	611628.602933	Ikke spesifisert	1.98	Umerket	77	0	0
114	6564932.31011	611627.390208	Ikke spesifisert	0.03	Umerket	77	0	0
115	6564932.28841	611627.372095	Ikke spesifisert	4.31	Umerket	77	0	0
116	6564934.95292	611623.980494	Ikke spesifisert	3.14	Umerket	77	0	0
117	6564937.42562	611625.915032	Ikke spesifisert	4.48	Umerket	77	0	0
118	6564934.6841	611629.45408	Ikke spesifisert	1.94	Umerket	77	0	0
119	6564936.20626	611630.641433	Ikke spesifisert	2.5	Umerket	77	0	0
120	6564934.67746	611632.605858	Ikke spesifisert	0.02	Umerket	77	0	0
121	6564934.6693	611632.626665	Ikke spesifisert	0.18	Umerket	77	0	0
122	6564934.81038	611632.744398	Ikke spesifisert	1.5	Umerket	77	0	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.3.2026

123	6564933.89293	611633.921062	Ikke spesifisert	0.18	Umerket	77	0	0
124	6564933.75274	611633.813284	Ikke spesifisert	3.09	Umerket	77	0	0
125	6565002.54163	611722.954615	Ikke spesifisert	9.28	Umerket	77	0	0
126	6565008.25378	611715.635054	Ikke spesifisert	3.67	Umerket	77	0	0
127	6565011.14706	611717.892925	Ikke spesifisert	1.53	Umerket	77	0	0
128	6565010.21238	611719.101251	Ikke spesifisert	1.94	Umerket	77	0	0
129	6565008.68027	611717.914796	Ikke spesifisert	4.5	Umerket	77	0	0
130	6565005.93059	611721.474656	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	77	0	0
131	6565007.51606	611722.696438	Ikke spesifisert	3.25	Umerket	77	0	0
132	6565005.53078	611725.274085	Ikke spesifisert	0.38	Umerket	77	0	0
133	6565005.2278	611725.030462	Ikke spesifisert	3.4	Umerket	77	0	0
134	6564922.71393	611641.713824	Ikke spesifisert	7.81	Umerket	77	0	0
135	6564927.47516	611635.533812	Ikke spesifisert	1.96	Umerket	77	0	0
136	6564929.02808	611636.728425	Ikke spesifisert	5.26	Umerket	77	0	0
137	6564925.81106	611640.892443	Ikke spesifisert	2.01	Umerket	77	0	0
138	6564927.39744	611642.12418	Ikke spesifisert	2.54	Umerket	77	0	0
139	6564925.85232	611644.130219	Ikke spesifisert	3.97	Umerket	77	0	0
140	6564968.99521	611702.40793	Ikke spesifisert	3.33	Umerket	77	0	0
141	6564971.03663	611699.785077	Ikke spesifisert	5.86	Umerket	77	0	0
142	6564975.66553	611703.371611	Ikke spesifisert	3.33	Umerket	77	0	0
143	6564973.63496	611706.00352	Ikke spesifisert	5.86	Umerket	77	0	0
144	6564940.2975	611680.209428	Ikke spesifisert	3.64	Umerket	77	0	0
145	6564942.5273	611677.338759	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	77	0	0
146	6564946.80075	611680.656297	Ikke spesifisert	3.56	Umerket	77	0	0
147	6564944.60627	611683.473601	Ikke spesifisert	5.41	Umerket	77	0	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.3.2026

148	6564930.35536	611666.675325	Ikke spesifisert	6.54	Umerket	77	0	0
149	6564934.36395	611661.496535	Ikke spesifisert	2.97	Umerket	77	0	0
150	6564936.69647	611663.323295	Ikke spesifisert	6.55	Umerket	77	0	0
151	6564932.68698	611668.492131	Ikke spesifisert	2.96	Umerket	77	0	0
152	6565000.05825	611726.129165	Ikke spesifisert	3.04	Umerket	77	0	0
153	6565001.92939	611723.732423	Ikke spesifisert	3.7	Umerket	77	0	0
154	6565004.85343	611725.997554	Ikke spesifisert	3.35	Umerket	77	0	0
155	6565002.80475	611728.65117	Ikke spesifisert	2.26	Umerket	77	0	0
156	6565001.22316	611727.027613	Ikke spesifisert	1.47	Umerket	77	0	0
157	6565012.33576	611739.964361	Ikke spesifisert	1.79	Umerket	77	0	0
158	6565013.4425	611738.549833	Ikke spesifisert	4.71	Umerket	77	0	0
159	6565017.16426	611741.425406	Ikke spesifisert	0.03	Umerket	77	0	0
160	6565017.17691	611741.454372	Ikke spesifisert	0.09	Umerket	77	0	0
161	6565017.25108	611741.497857	Ikke spesifisert	1.83	Umerket	77	0	0
162	6565016.11717	611742.944944	Ikke spesifisert	0.08	Umerket	77	0	0
163	6565016.08012	611742.868002	Ikke spesifisert	0.04	Umerket	77	0	0
164	6565016.04756	611742.840833	Ikke spesifisert	4.7	Umerket	77	0	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1832/0/116

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.08.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ELIN ENGELI HAUGEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HENNING SOMMERIN HAUGEN		H - Hjemmelshaver	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	05.08.2019	05.08.2019	sak 2019/5835	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300617702	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300617702: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 199.0
Antall boenheter	25	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 199.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.03.2017	20.04.2017
IG - Igangsettingstillatelse	31.01.2019	21.03.2019
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.02.2020	17.02.2020
FA - Ferdigattest	29.06.2020	29.06.2020
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0505	88.1	4	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	5	439.8	0.0	439.8	0.0
H04	5	439.8	0.0	439.8	0.0
H02	5	439.8	0.0	439.8	0.0
H05	5	439.8	0.0	439.8	0.0
H01	5	439.8	0.0	439.8	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Riverside	20		1606 FREDRIKSTAD

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

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

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastrukturssone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringssone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

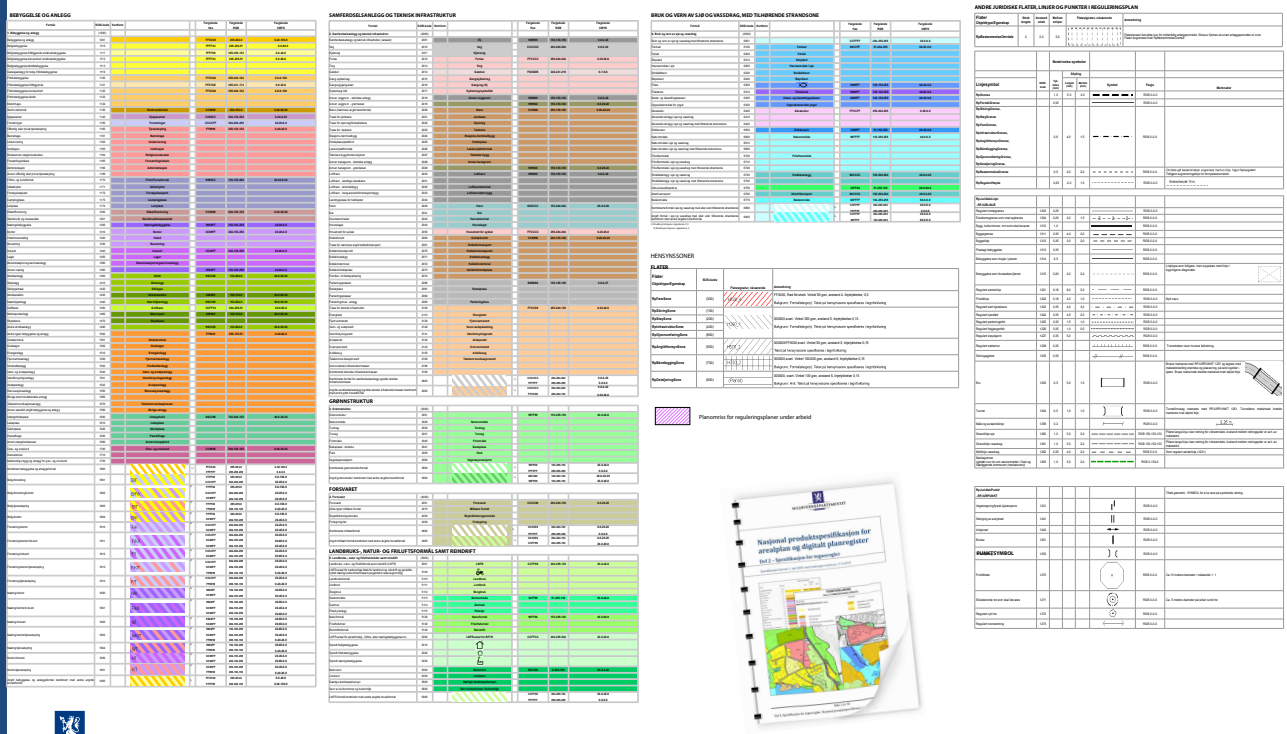
JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

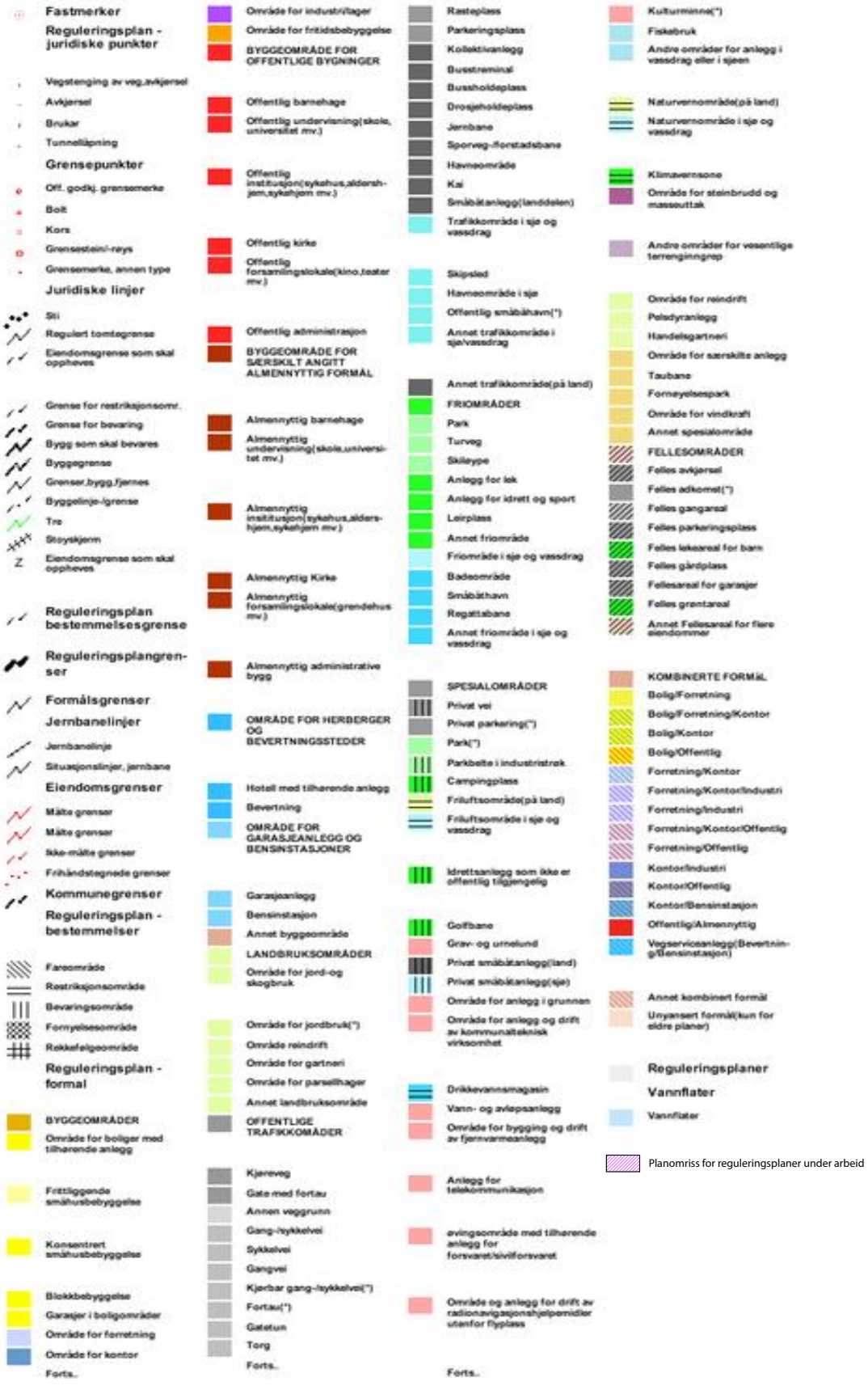
Mars 2010



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

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/116

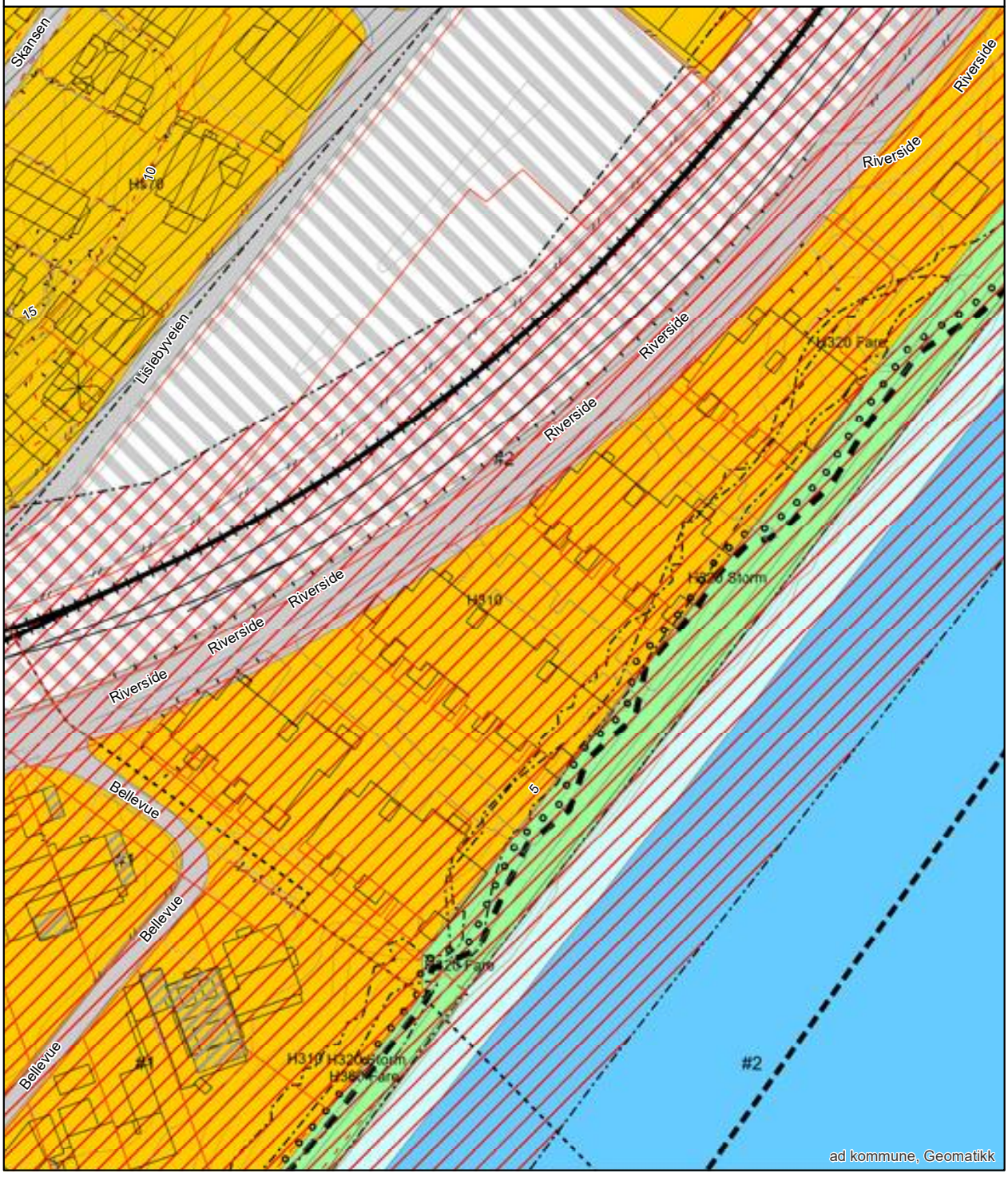
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-04

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/116

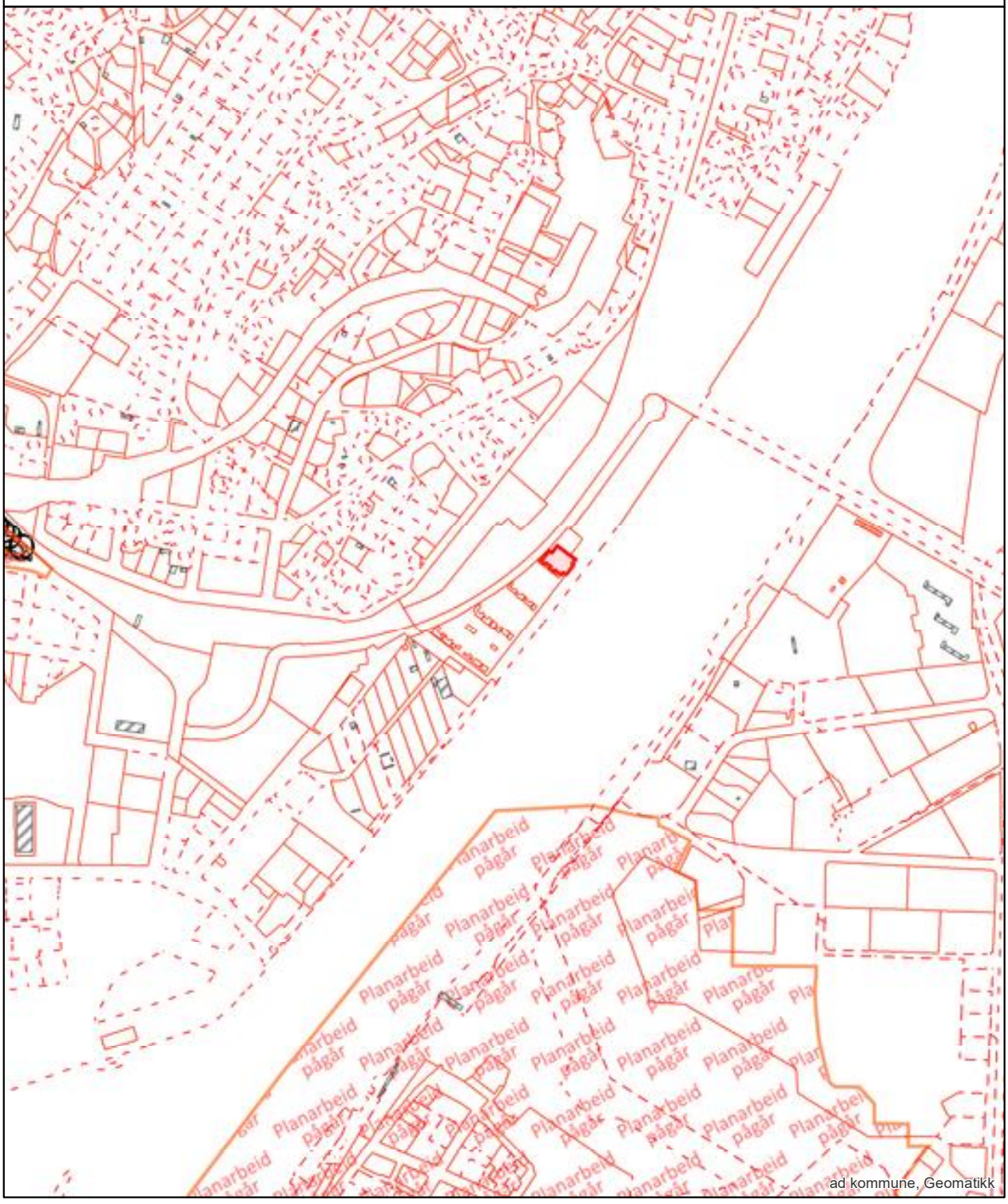
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-04

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Riverside 20, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1832/0/116

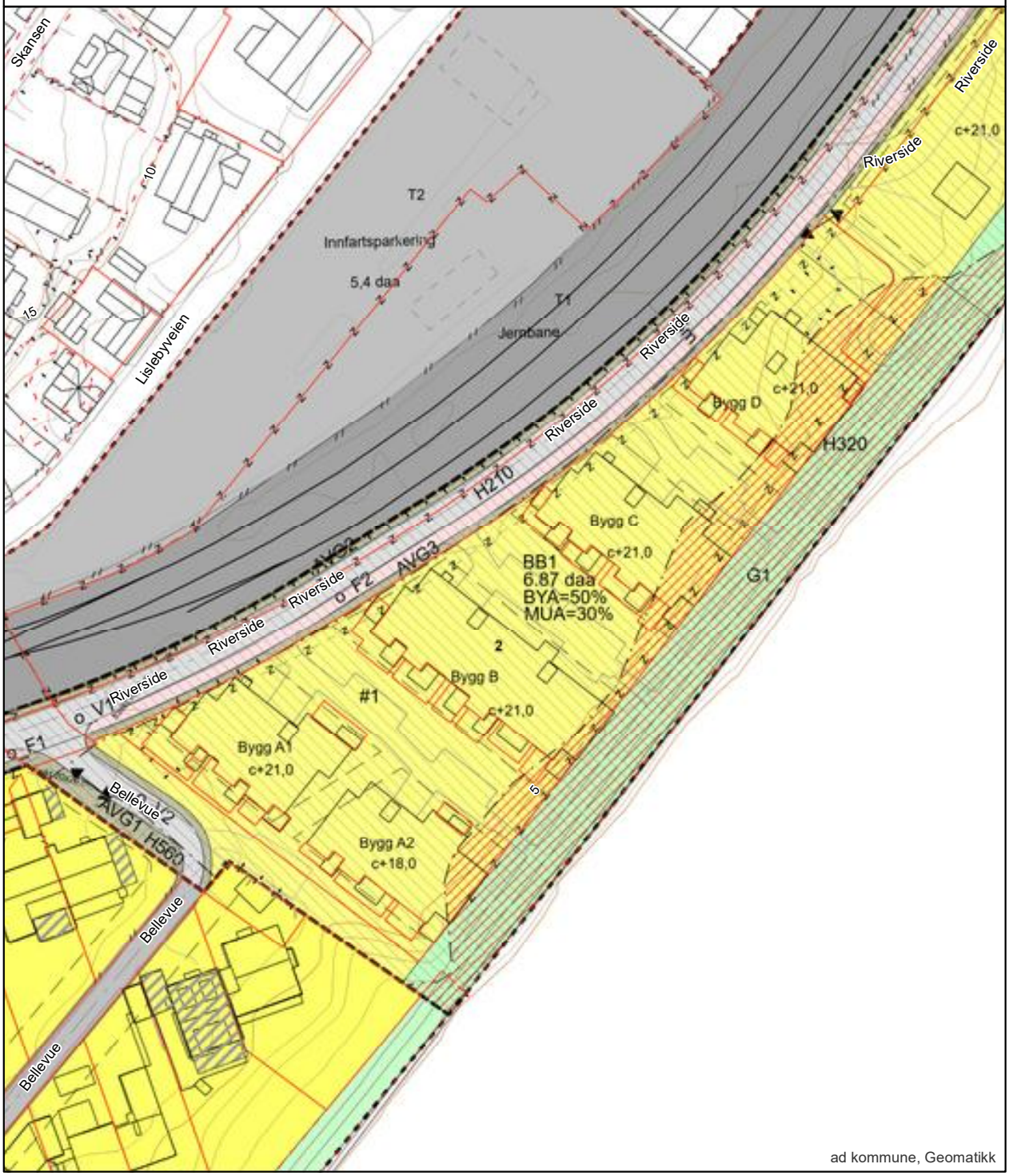
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-04

N

Planident: 1097
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2016
Plannavn: Jernbanebrygga

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

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



ad kommune, Geomatikk

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR

JERNBANEBRYGGA, DELFELT B3, FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLANID: 01061097

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 16.06.2016
Bestemmelser datert : 03.11.14, sist revidert 21.12.2015

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres til følgende formål ihht PBL (LOV 2008-06-27 nr.71, sist endret LOV – 2014-128-19-91)

1. Bebyggelse og anlegg - § 12-5 nr. 1
   - Bolig/blokkbebyggelse (BB1-2), kode 1113

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5 nr. 2
   - Kjørevei (V1-2), kode 2011
   - Fortau (F1-2), kode 2012
   - Gatetun – (GT), kode 2014
   - Annen veigrunn - grøntareal (AVG1-3), kode 2019

3. Grønnstruktur - § 12-5 nr. 3
   - Turvei (G1-2), kode 3031

Hensynssoner - § 12-6

a.2 Støysone
- Rød sone i hht T- 1442 (H210)
- Gul sone i hht T-1442 (H220)

a.3 Faresone
- Flomfare (H320)

c. Sone med angitte særlige hensyn
- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 1-14)

2.1 Estetikk (pbl §12-7, nr.1)
Bebyggelse og anlegg skal gis en tidsriktig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og egenart, og i samspill med eksisterende omgivelser. Utvendige farger og materialer skal tilpasses omkringliggende miljø og landskap. Bebyggelse og anlegg skal ha god terrengtilpasning. Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

2.2 Støy (pbl §12-7, nr.3)
Støynivå på uteoppholdsareal og fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Unntak fra støykrav for fasade tillates for boenheter med fasade i rød støysone, forutsatt at disse er gjennomgående og med minst ett soverom vendt mot stille side.

Mot gul støysone tillates det ensidig orienterte leiligheter forutsatt at de som vender mot syd eller vest forsynes med solavskjerming.

Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og utendørs støynivå på uteoppholdsarealer kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen og det skal fremlegges plan for nødvendige støyskjermingstiltak for planområdet.

2.3 Luftkvalitet (pbl §12-7, nr.3)
Luftinntak til ventilasjonsanlegg skal som utgangspunkt ikke plasseres hvor luftforurensing overskrider Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520. Alternativt må luftinntak utstyres med godkjent filter for inntaksluft.

2.4 Universell utforming (pbl §12-7, nr.4)
Bebyggelsen og uteanlegget skal sikre tilgjengelighet og bruk for alle. Innenfor planen skal det sikres en universell utformet adkomst til Glommastien.

2.5 Automatisk fredete kulturminner (pbl 12-7, nr.6)
Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/ eller brent stein, etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr.50 §8.

2.6 Overvannshåndtering (pbl 12-7, nr.4)
Overvann skal behandles lokalt og ledes til Glomma.

2.7 Renovasjon (pbl 12-7, nr.4)
Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023 og renovasjonsforskrift for Fredrikstad kommune vedtatt 02.12.2010 eller senere vedtatte planer og forskrifter som erstatter disse skal legges til grunn ved utarbeidelse av renovasjonstekniskplan.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12.7, pkt. 10, 12)

3.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på de geotekniske forholdene for det gjeldende byggetrinn. Fundamentering skal skje i samråd med geoteknisk sakkyndig (pbl 12-7, nr.12).

3.2. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at at anleggsarbeidene innefor planområdet ikke vil påvirke geoteksnisk stabilitet på jernbanenens arealer og anlegg.

3.3 Kjøreveier og fortau skal ferdigstilles samtidig med tilhørende bebyggelse (pbl 12-7, nr.10).

3.4 Før det gis rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert utomhusplan for det enkelte felt/ byggetrinn. Utomhusplan skal vise kotehøyder, kjøreveger, gangveger, ev. parkering på bakken, inkl. sykkelparkering, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplanting, materialvalg, møblering og belysning (pbl 12-7, nr.12).

3.5 Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med tilhørende bebyggelse og skal være ferdig opparbeidet for angjeldende byggetrinn før midlertidig brukstillatelse/ferdig-attest gis. Dersom årstiden vanskeliggjør dette kan tidsbegrenset midlertidig brukstillatelse gis (pbl 12-7, nr.10).

3.6 Plan for overvannshåndtering skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl 12-7, nr.12).

3.7 Renovasjonstekniskplan skal fremlegges senest ved søknad om igangsettingstillatelse (pbl 12-7, nr.12).

3.8 Område G1 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i BB1. Område G2 skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for siste byggetrinn i BB2. (pbl 12-7, nr.10)

3.9 Støybeskyttelsestiltak som fremgår av støyskjermingsplanen skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for tilhørende bebyggelse.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)

4.1 Blokkbebyggelse - felt BB1 og BB2
Innenfor BB1-2 tillates etablert blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

4.1.1 Utnyttelse, byggegrenser og bebyggelsens plassering (pbl § 12-7, nr.2)
Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 50% BYA. Utnyttelsen kan beregnes samlet for BB1 og BB2.

Der byggegrense ikke er vist på plankartet, er byggegrense lik formålsgrense. Balkonger og karnapper kan krages maksimum 2,5 m ut over byggegrenser, men ikke over formålsgrense. Sykkelparkering, avfallsstasjon, forstøtningsmurer, utvendige trapper og ramper, mindre utearealer tilhørende boliger i første etasje, anlegg for energiforsyning – herunder eventuell transformatorstasjon tillates oppført utenfor viste byggegrenser, men ikke over formålsgrense.

Garasjeanlegg under terreng tillates oppført innenfor bestemmelsesgrense/ formålsgrense som vist på plankart.

4.1.2 Høyder og tak (pbl § 12-7, nr.1, 2)
Bebyggelsen innenfor BB1 tillates etablert med maksimal gesimshøyde på henholdsvis c+21,0 m og c+18,0 m, som angitt på plankartet. Bebyggelsen innenfor BB2 tillates etablert med maksimal gesimshøyde + 21,0 m.

4.1.3 Uteoppholdsarealer (pbl § 12-7, nr.4)
Minste tillate uteoppholdsareal for boliger eksklusiv veier og parkering er MUA=30%. Arealet kan beregnes samlet for BB1 og BB2.

Uteoppholdsarealene skal tilrettelegges for lek og opphold. Arealene skal ha trafikksikker adkomst og skal opparbeides med sittegrupper, lekearealer, variert beplanting og belysning.

For maks hver 25.- bolig skal det opparbeides en nærlekeplass for de minste barna med minimumsareal på 100 m2.
Det skal opparbeides en kvartalslekeplass på minst 1,5 daa. Arealet kan deles på mindre enheter, men ingen mindre enn 0,5 daa.
Plassering av lekeplasser skal vises på utomhusplan i målestokk 1:500 og 1.200.
Lekeplassene skal ha god kvalitet i forhold til utstyr og lekeapparater.

Minimum 20% av uteoppholdsarealet over p-kjeller skal ha minimum 0,4 meter jordybde.

Utrykningskjøretøy, herunder brannbiler, skal ha uhindret fremkommelighet til bebyggelsen.

4.1.4 Parkering (pbl § 12-7, nr.7)
Parkering for bil skal opparbeides etter følgende norm:

Bolig over 80 m2	minst 1,0 p-plass/bolig
Bolig mellom 40-80 m2	minst 0,8 p-plass/ bolig

Bolig under 40 m2	minst 0,5 p-plass/ bolig
Parkering for sykkel :	minst 2 sykkelplasser/ bolig hvorav 1 under tak

Bilparkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Det tillates opparbeidet inntil 20 p-plaser på terreng.

4.1.5 Avkjørsel (pbl § 12-7, nr.7)
Adkomst til parkeringsanlegget opparbeides som vist med pil på plankartet.

§ 5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)

5.1 Kjøreveg (V1-V2) (pbl § 12-7, nr.1 og 14)
Kjøreveg V1 og V2 skal opparbeides i henhold til plankartet og reguleres til offentlig formål.

5.2 Fortau (F1-F2) (pbl § 12-7, nr.1 og 14)
Fortau skal opparbeides i henhold til plankart. Fortauet F1- F2 reguleres til offentlig formål.

5.3 Gatetun GT (pbl § 12-7, nr.1 og 14)
Arealet skal kunne brukes til innkjørsel til parkeringsanlegg, gang- og sykkelveg, adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, av- og påstigning. Det tillates at biler og utrykningsjøretøy kan snu over gatetun. Opparbeidelsen av gatetunet skal ikke være til hinder for snumuligheten for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy. Det tillates trafikk knytett til nødvendig vedlikehold av Fredrikstad bruas konstruksjoner. Det skal etableres beplanting. Gatetunet skal utformes med materialer av god kvalitet.

5.4 Annen veggrunn – grøntareal (AVG 1-3) (pbl § 12-7, nr.1)
Området gis en form for opparbeidelse ved tilsåing og beplanting. Innenfor AVG1 skal det opparbeides beplanting i flere sjikt. Innenfor AVG2 tillates etablert støyskjerm iht.støyutredning.

§ 6. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 3)

6.1 Turvei G1-2
Områdene G1-2 utgjør Glommastien med tilhørende sideareal.

Områdene skal være tilgjengelig for allmenheten og skal opparbeides parkmessig. Glommastien skal ha fast dekke, utføres med holdbare og lettstelte materialer og ha samme bredde som eksisterende turvei sørover mot sentrum. Allmenhetens tilgang til Glommastien skal tinglyses.

§ 7. SIKRINGSSONER (PBL § 12-6)

7.1 Innenfor frisikttrekant tillates ikke etablert beplanting eller konstruksjoner/ installasjoner høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

7.2 Innenfor flomfaresone H320 tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå for en 200-års flom satt til kotehøyde 2,5 m, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i TEK (pbl § 11-8 bokstav a).

7.3 Innenfor hensynssone bevaring natur miljø H560 skal trær oppført i Naturdatabasen som ”lokalt viktig naturtype” bevares.

Attestert kopi av dok.nr. 2019/919681/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 08:34
Kartverket

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602575503
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
913190130	BNE RIVERSIDE AS		c/o Rom Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	208	1832

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	208	1832	0	1	62 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	2	79 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	3	90 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	4	108 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	5	62 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	6	79 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	7	90 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	8	108 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	9	62 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	10	79 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	11	90 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	12	108 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	13	62 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	14	79 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	15	90 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	16	108 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	17	62 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	18	79 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	19	90 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 919681 Tinglyst: 09.08.2019
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	208	1832	0	20	108 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	21	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	22	113 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	23	111 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	24	99 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	25	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	26	113 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	27	111 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	28	99 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	29	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	30	113 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	31	111 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	32	99 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	33	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	34	113 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	35	111 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	36	99 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	37	115 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	38	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	39	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	40	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	41	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	42	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	43	123 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	44	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	45	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	46	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	47	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	48	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	49	123 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	50	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	51	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	52	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/919681/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 08:34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	208	1832	0	53	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	54	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	55	123 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	56	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	57	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	58	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	59	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	60	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	61	123 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	62	63 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	63	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	64	77 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	65	89 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	66	98 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	67	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	68	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	69	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	70	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	71	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	72	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	73	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	74	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	75	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	76	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	77	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	78	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	79	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	80	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	81	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	82	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	83	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	84	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	85	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	208	1832	0	86	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	87	46 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	88	91 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	89	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	90	82 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	91	118 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	92	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	93	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	94	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	95	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	96	76 / 9862	Boligseksjon	Ja	Ja
0106	208	1832	0	97	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	98	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	99	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	100	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	101	88 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	102	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	103	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	104	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	105	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	106	88 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	107	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	108	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	109	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	110	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	111	88 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	112	49 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	113	72 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	114	86 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	115	87 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	116	88 / 9862	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	208	1832	0	117	21 / 9862	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
03 JULI 2019

Søknad om seksjonering

19/5835

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB1401, 1602 FREDRIKSTAD	Skaiser Baklid

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BNE Riverside AS	913190130		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
v/ ROM Eiendom, Postboks 1800 Sentrum	0191	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	208	1832	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 190 130	BNE Riverside AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	se	vedleg		13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:						Nevner =		9862											

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.19	Øyvind Skaar (sign.)

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.19	Eyvind Skaar (som sdfjd)

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24.06.19	Ceyuna Shaaen for BNE RIVERSIDE AS	EYVIND SHAAK
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24.06.19	Jom Sdjel) for BNE RIVERSIDE AS	JØRN SELJELID
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	FREDRIKSTAD	208	1832	

Dato	Underskrift	Stempel
5/8-19	A. Sk	OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

Dato	Innsenderens underskrift
24.06.19	Ceyuna Shaen Jom Sdjel)

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

Side 3 av 4

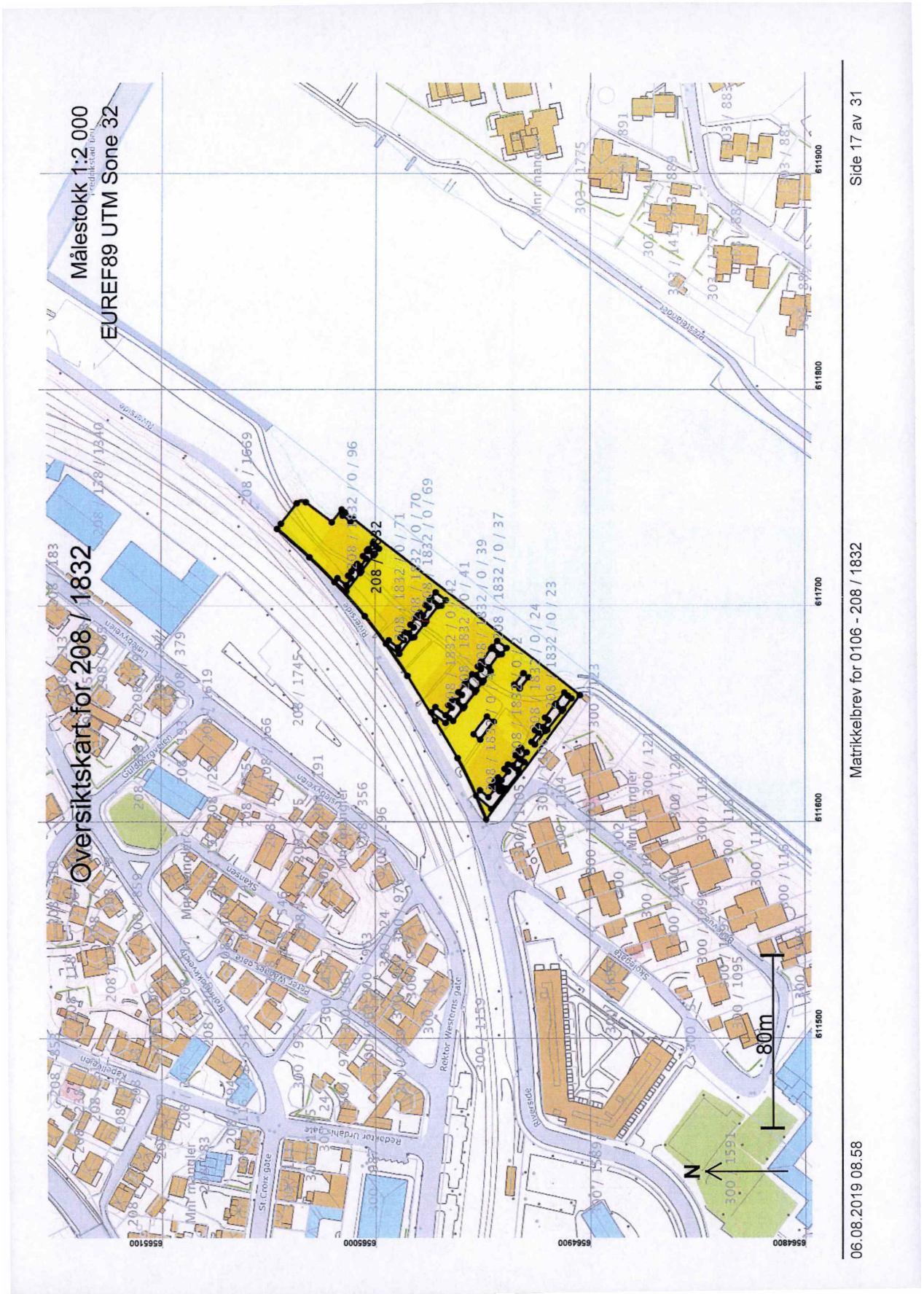
Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendommen) pkt 4
Gnr 208, bnr 1668 - Fredrikstad kommune

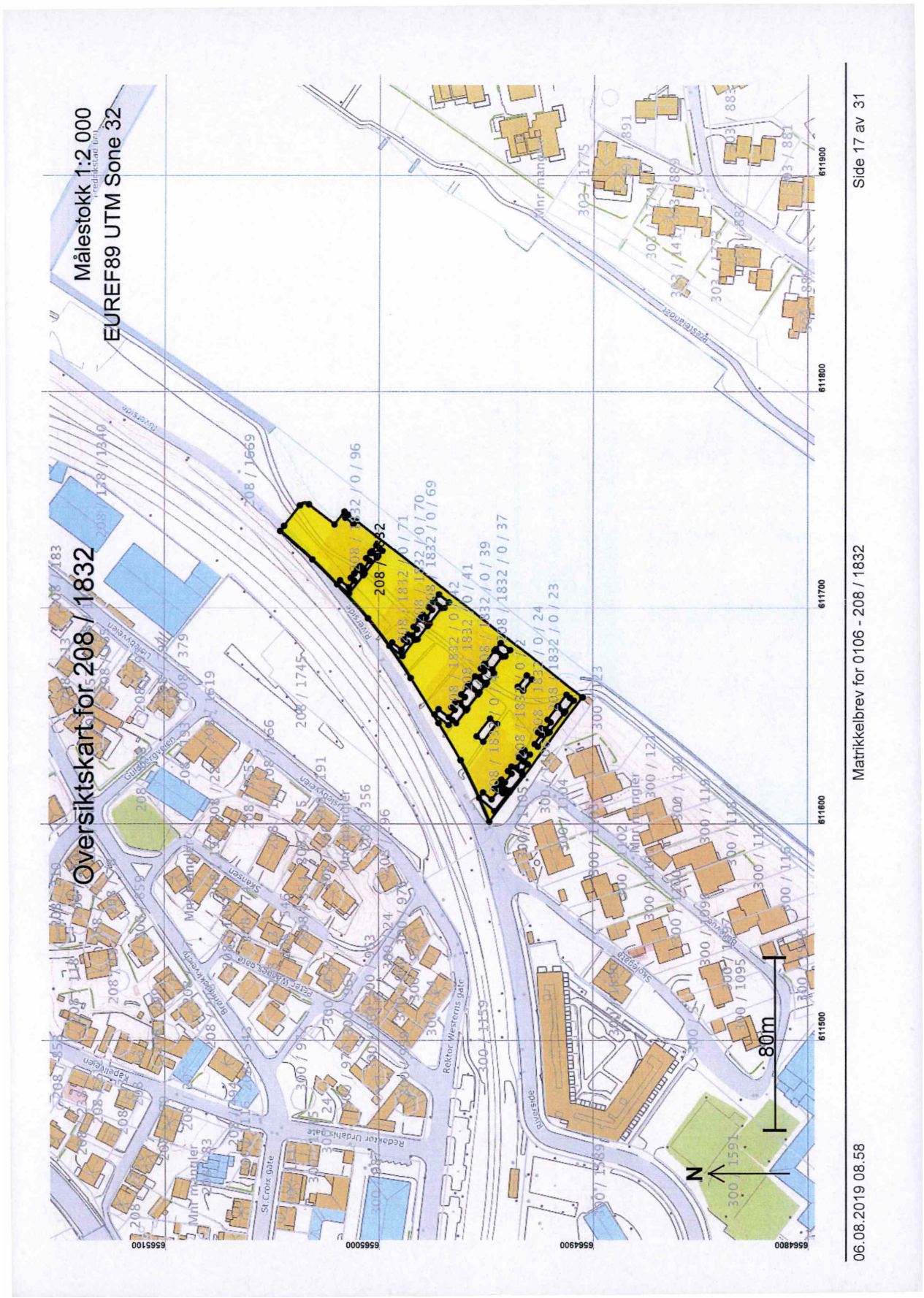
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

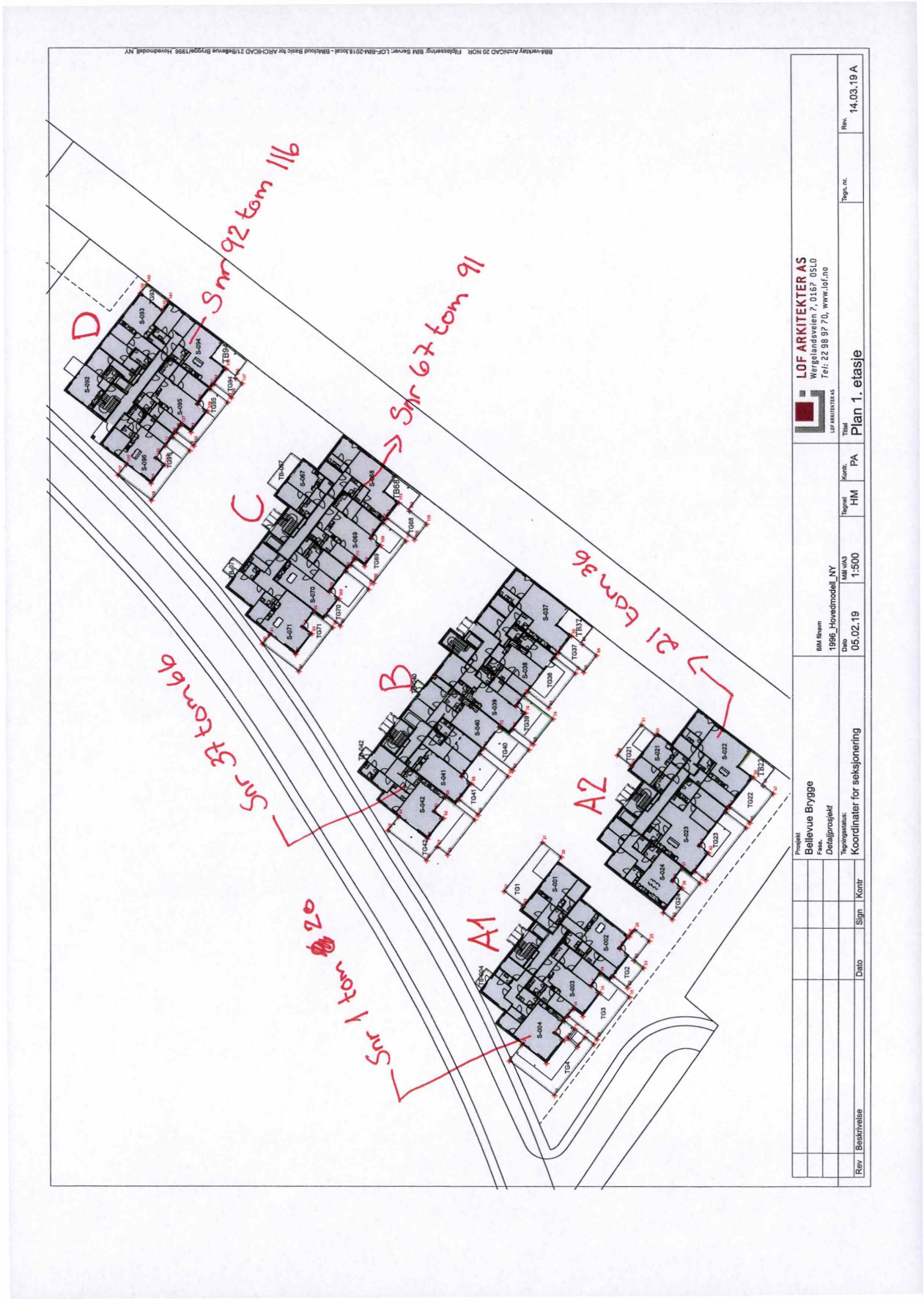
Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

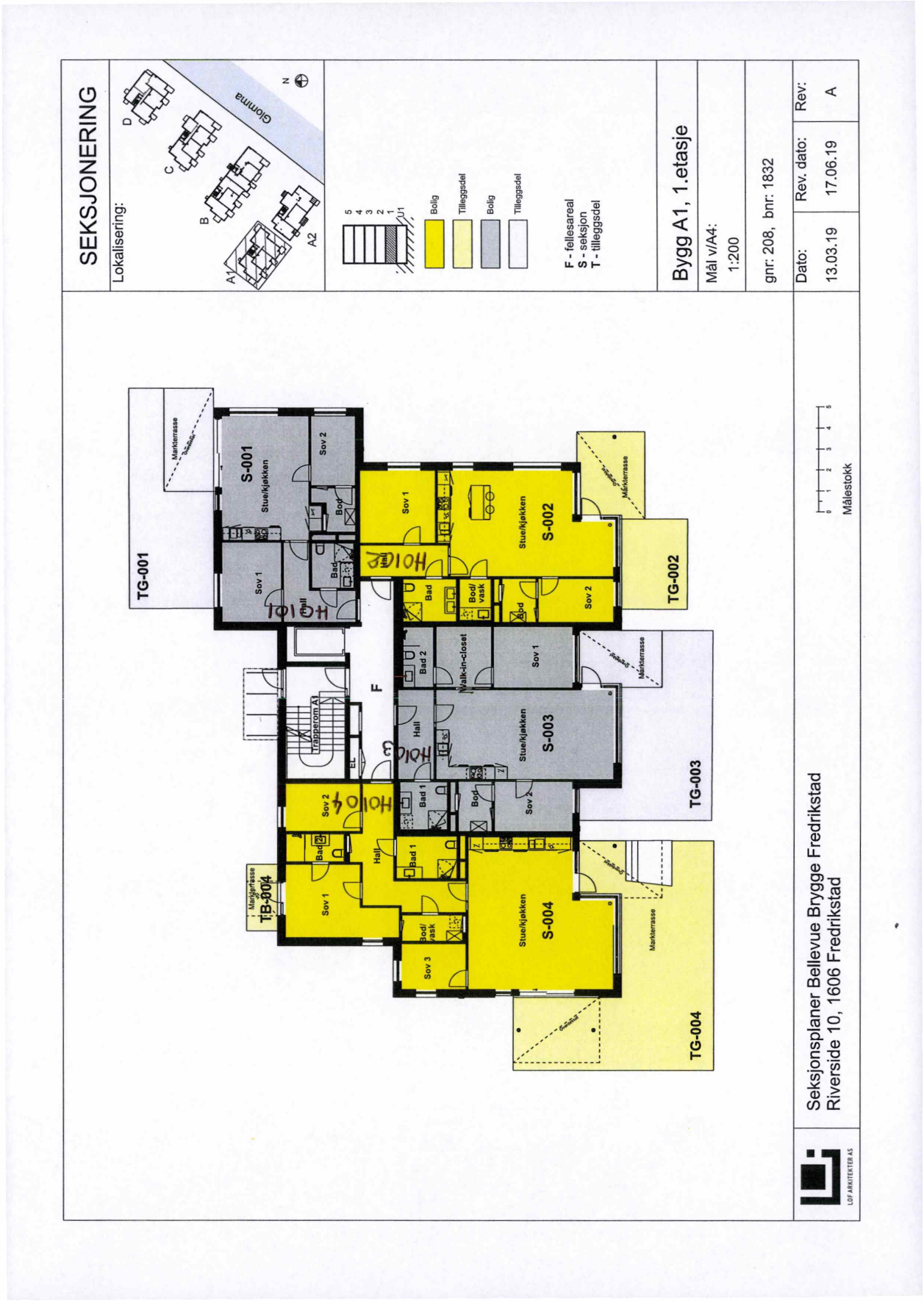
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	62	BG	41	B	89	BG	81	B	118	B								
2	B	79	BG	42	B	98	BG	82	B	46	B								
3	B	90	BG	43	B	123	B	83	B	91	B								
4	B	108	BG	44	B	63	B	84	B	87	B								
5	B	62	B	45	B	82	B	85	B	82	B								
6	B	79	B	46	B	77	B	86	B	118	B								
7	B	90	B	47	B	89	B	87	B	46	B								
8	B	108	B	48	B	98	B	88	B	91	B								
9	B	62	B	49	B	123	B	89	B	87	B								
10	B	79	B	50	B	63	B	90	B	82	B								
11	B	90	B	51	B	82	B	91	B	118	B								
12	B	108	B	52	B	77	B	92	B	49	B								
13	B	62	B	53	B	89	B	93	B	72	BG								
14	B	79	B	54	B	98	B	94	B	86	BG								
15	B	90	B	55	B	123	B	95	B	87	BG								
16	B	108	B	56	B	63	B	96	B	76	BG								
17	B	62	B	57	B	82	B	97	B	49	B								
18	B	79	B	58	B	77	B	98	B	72	B								
19	B	90	B	59	B	89	B	99	B	86	B								
20	B	108	B	60	B	98	B	100	B	87	B								
21	B	46	BG	61	B	123	B	101	B	88	B								
22	B	113	BG	62	B	63	B	102	B	49	B								
23	B	111	BG	63	B	82	B	103	B	72	B								
24	B	99	BG	64	B	77	B	104	B	86	B								
25	B	46	B	65	B	89	B	105	B	87	B								
26	B	113	B	66	B	98	B	106	B	88	B								
27	B	111	B	67	B	46	B	107	B	49	B								
28	B	99	B	68	B	91	BG	108	B	72	B								
29	B	46	B	69	B	87	BG	109	B	86	B								
30	B	113	B	70	B	82	BG	110	B	87	B								
31	B	111	B	71	B	118	BG	111	B	88	B								
32	B	99	B	72	B	46	B	112	B	49	B								
33	B	46	B	73	B	91	B	113	B	72	B								
34	B	113	B	74	B	87	B	114	B	86	B								
35	B	111	B	75	B	82	B	115	B	87	B								
36	B	99	B	76	B	118	B	116	B	88	B								
37	B	115	BG	77	B	46	B	117	N	21	B								
38	B	63	BG	78	B	91	B												
39	B	82	BG	79	B	87	B												
40	B	77	BG	80	B	82	B												
Sum tellere:				9 862		Nevner =		9 862											

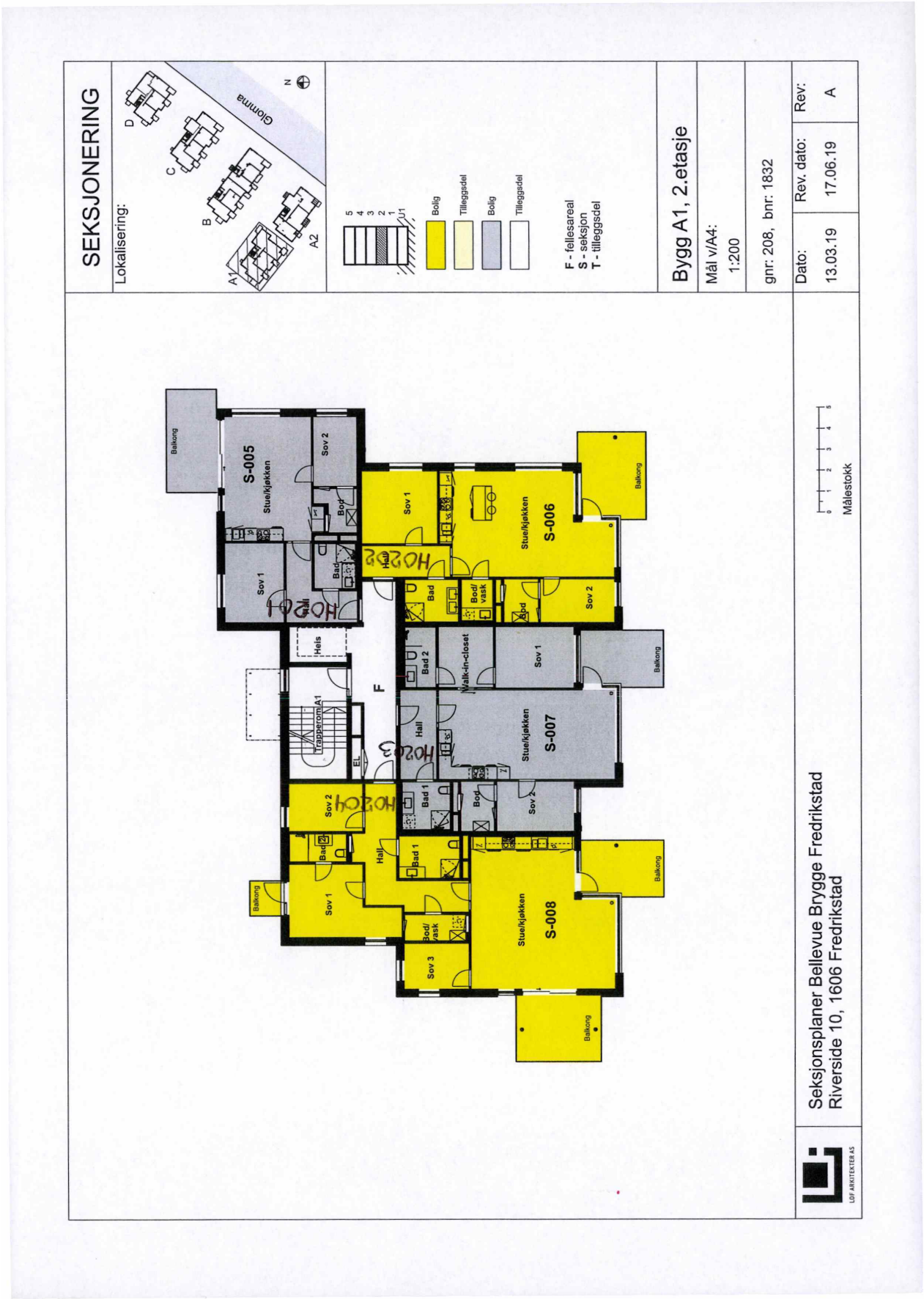
Dato	Hjemmelshavers underskrift
24.06.25	Ragnhild Skram Som Sefelo

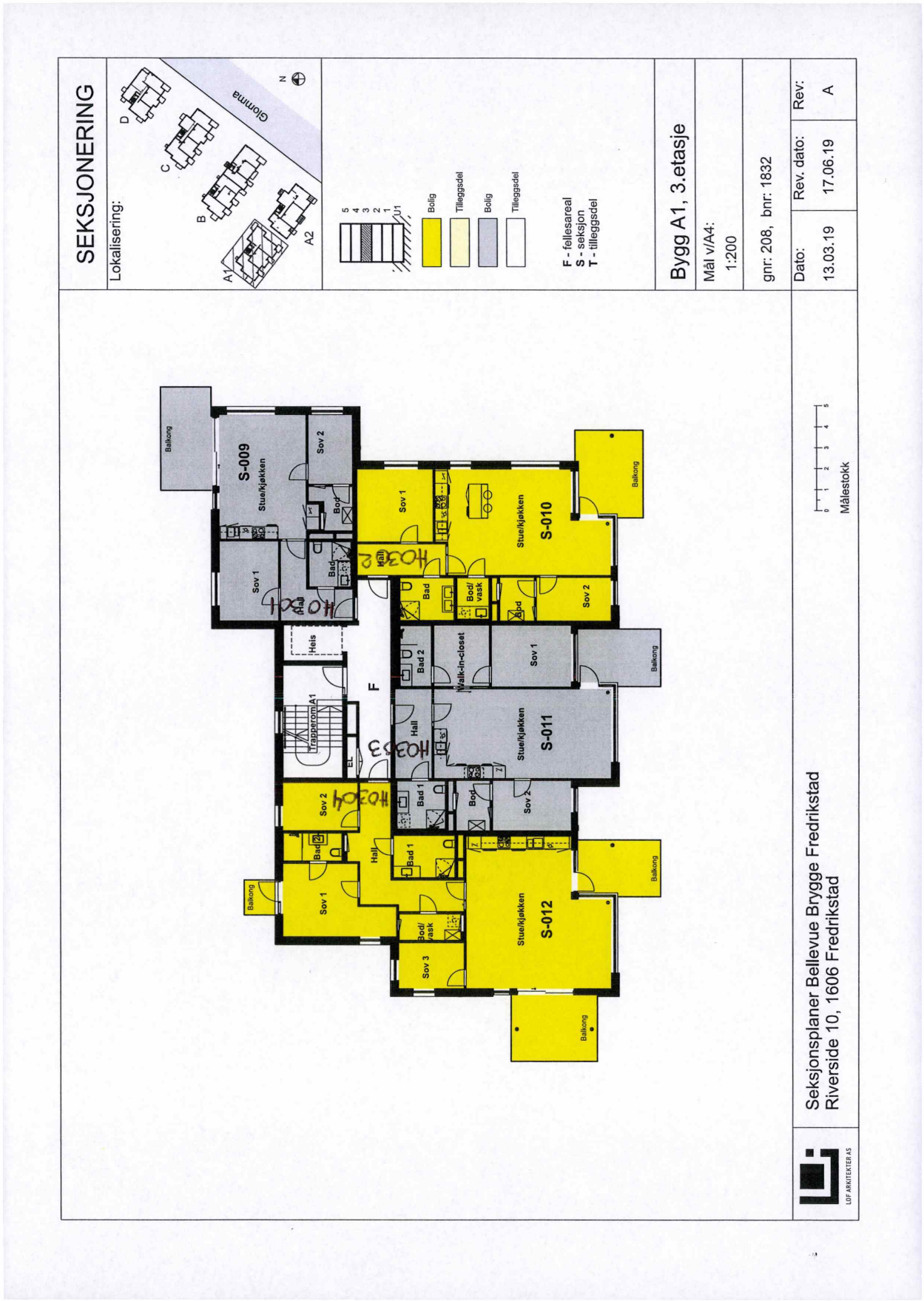

Oversiktskart for 208 / 1832
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
80m
N
Matrikkelbrev for 0106 - 208 / 1832
Side 17 av 31
06.08.2019 08.58

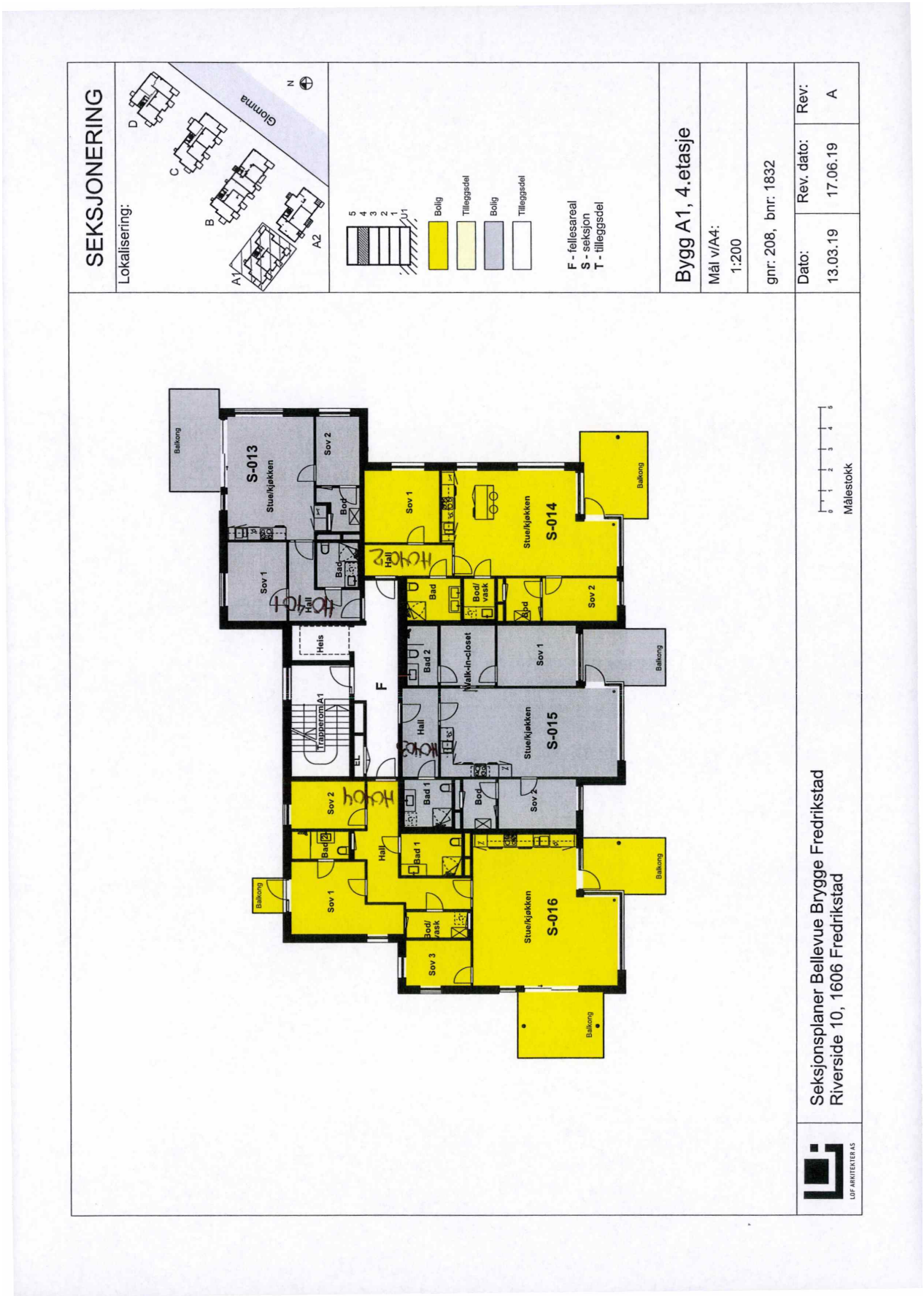

Oversiktskart for 208 / 1832
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
208 / 1832
80m
N
Matrikkelbrev for 0106 - 208 / 1832
Side 17 av 31
06.08.2019 08.58

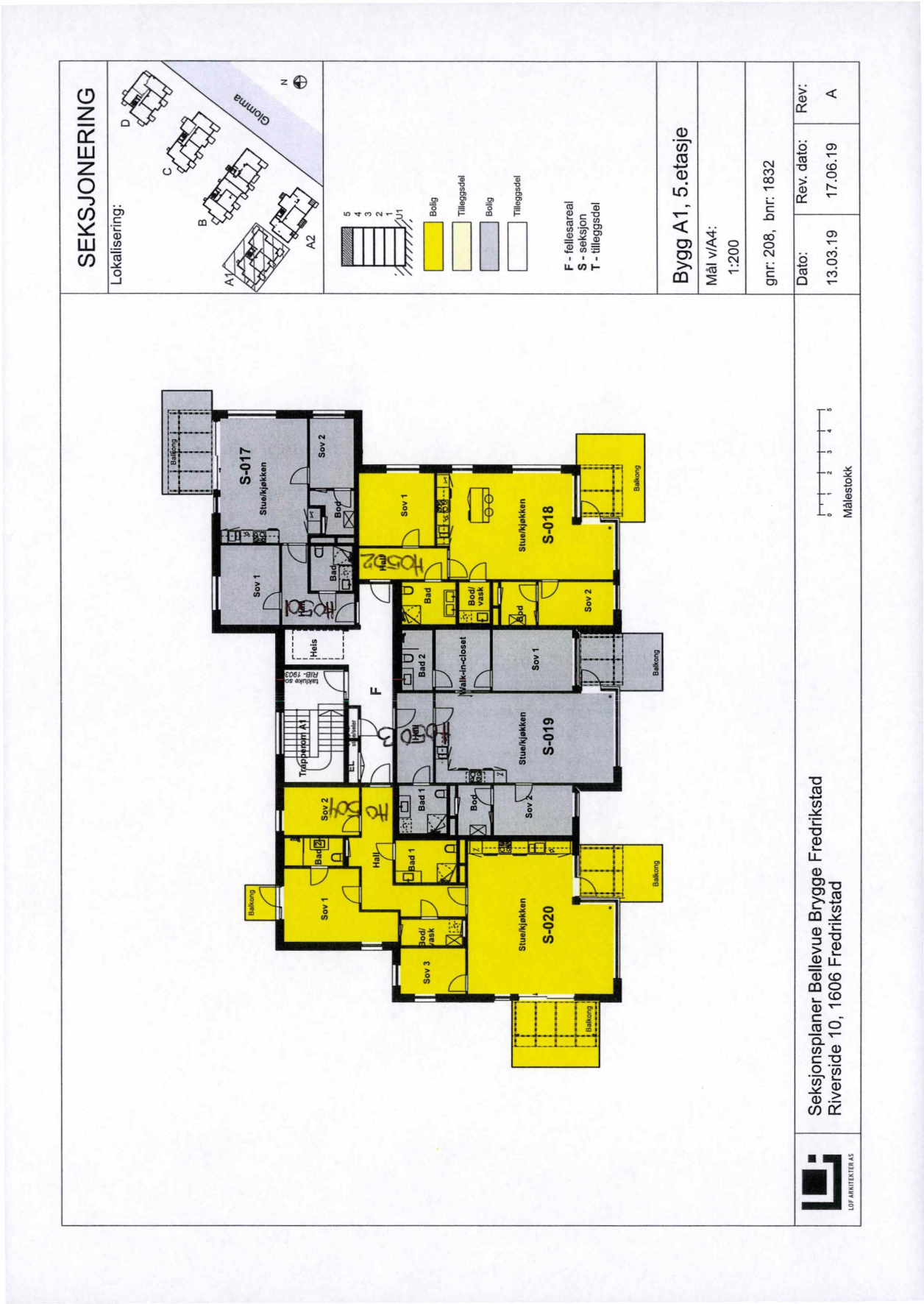

D
C
B
A2
A1
Snr 92 tom 116
Snr 67 tom 91
Snr 37 tom 66
Snr 1 tom 20
Snr 21 tom 36
LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no
Prosjekt
Bellevue Brygge
Fase.
Detaljprosjekt
Tegningstittel:
Koordinater for seksjonering
BIM filnavn
1996_Hovedmodell_NY
Dato
05.02.19
Målestokk
1:500
Tegnet
HM
Kontr.
PA
Tittel
Plan 1. etasje
Tegn. nr.
Rev.
14.03.19 A
Rev
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr

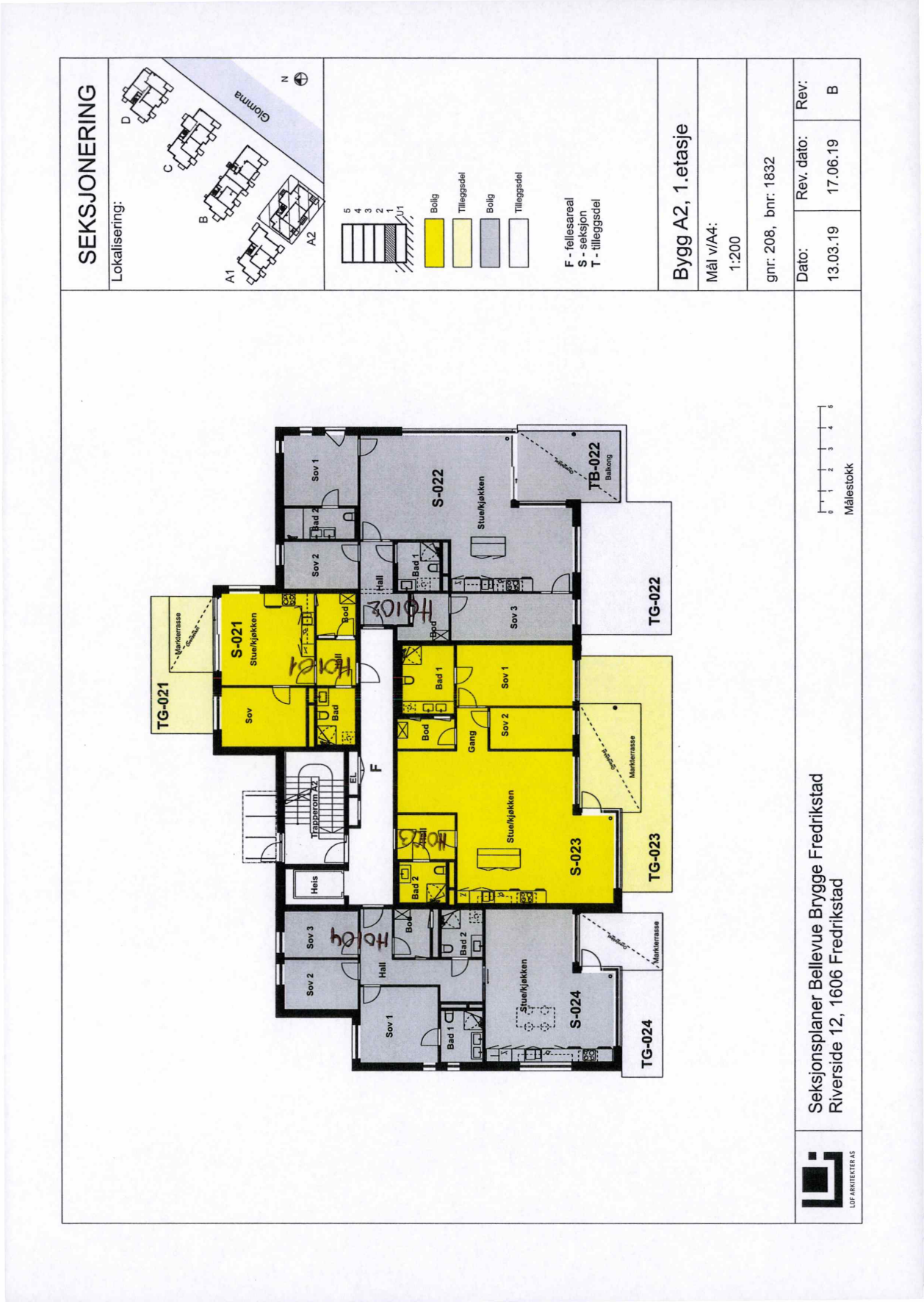

SEKSJONERING
Lokalisering:
Glomma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A1, 1.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
TG-001
TG-002
TG-003
TG-004
S-001
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Bad
Bod
Hall
S-002
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Bad
Bod/ vask
Hall
Markterrasse
S-003
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Bad 1
Bad 2
Walk-in-closet
Hall
Trapperom A1
EL
F
S-004
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bad 1
Hall
Bod/ vask
TB-004
Markterrasse
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 10, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

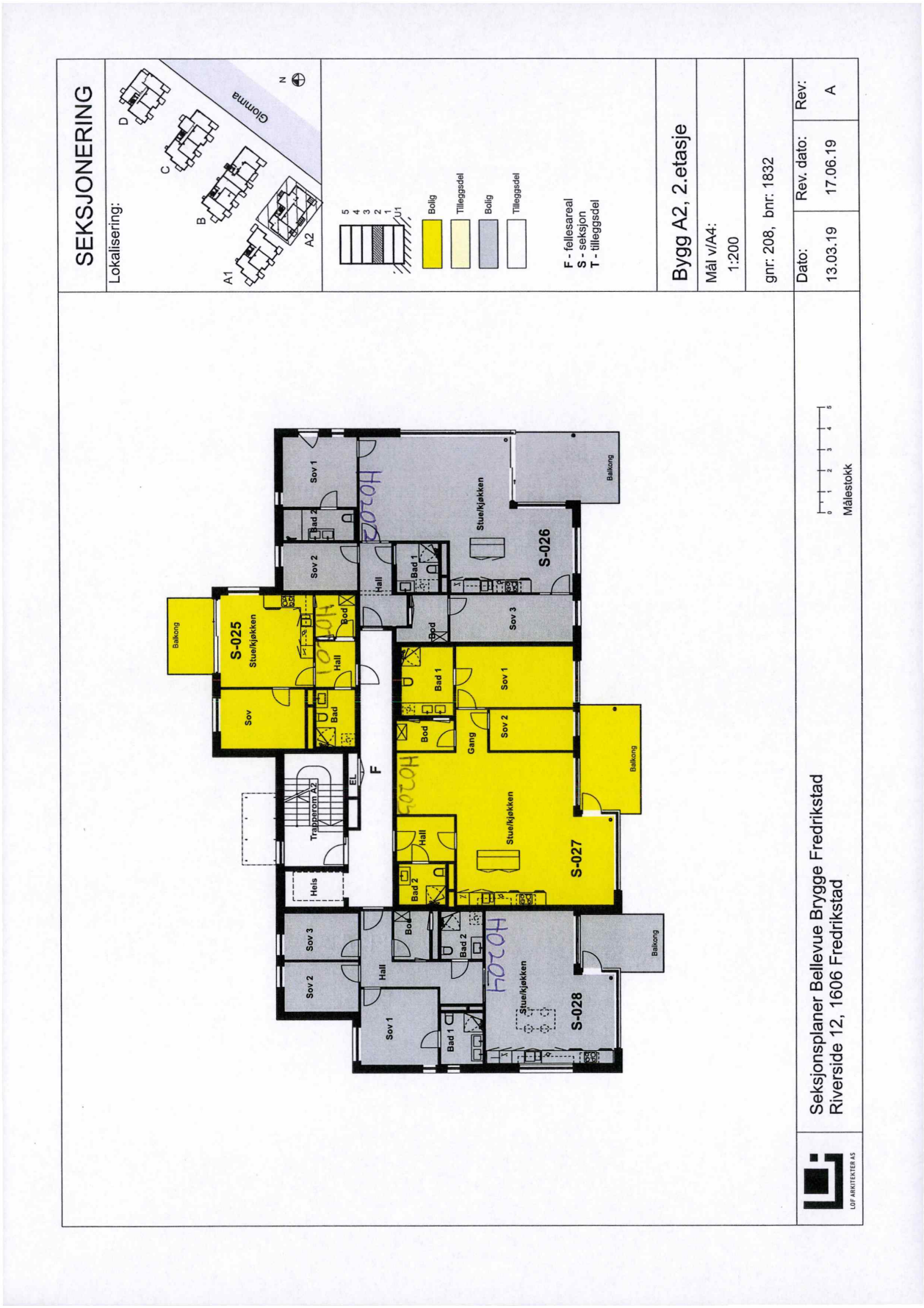

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A1, 2.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 10, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-005
Stue/kjøkken
S-006
Stue/kjøkken
S-007
Stue/kjøkken
S-008
Stue/kjøkken
Balkong
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
Bod/ vask
Hall
Heis
Trapperom A1
EL
Walk-in-closet
F

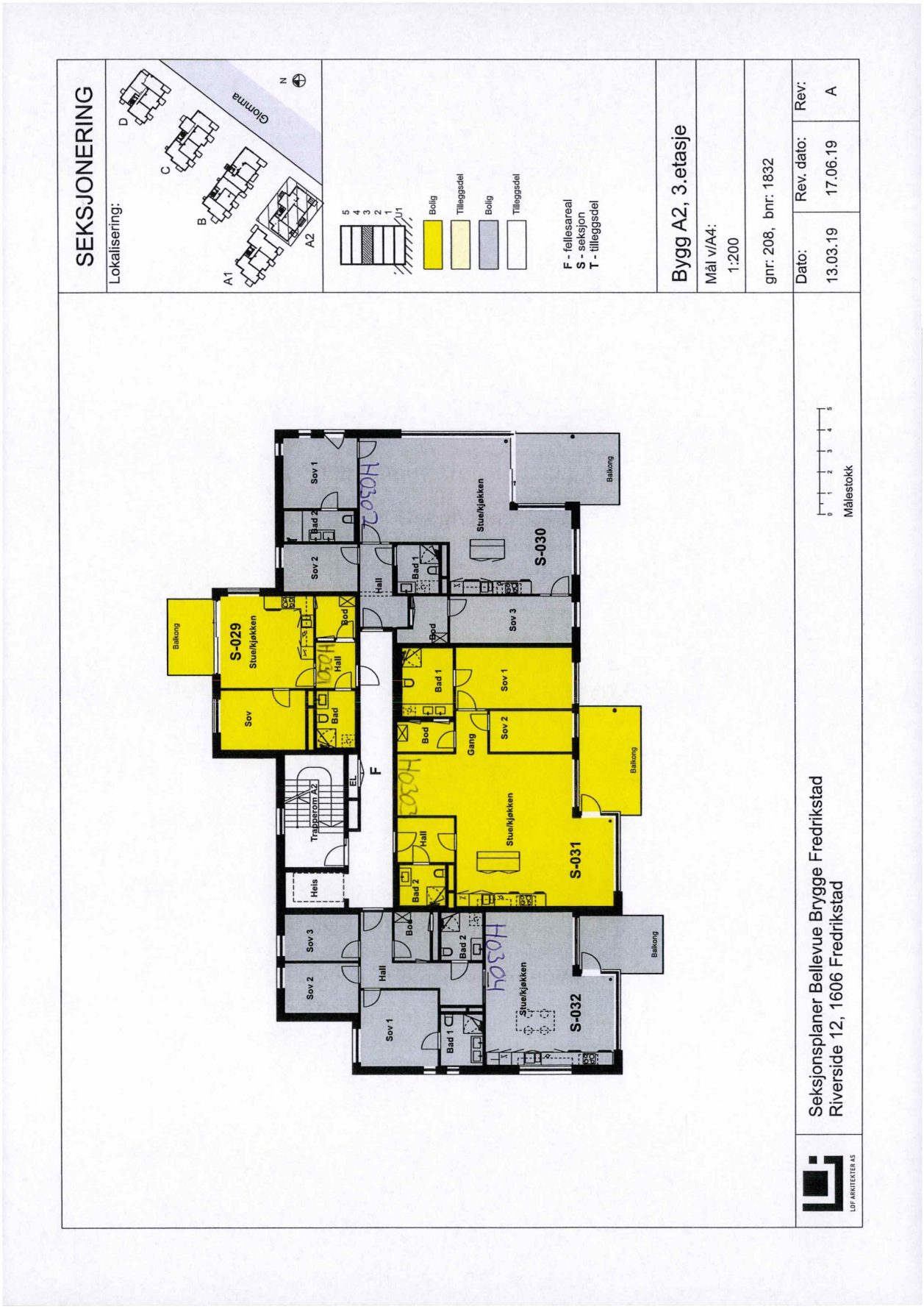

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemma
N
A1
A2
B
C
D
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A1, 3.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
S-009
Stue/kjøkken
Sov 2
Bod
Sov 1
Bad
Hall
Balkong
Heis
Trapperom A1
F
S-010
Stue/kjøkken
Bad
Bod/ vask
Sov 2
Bad 2
Walk-in-closet
Sov 1
S-011
Stue/kjøkken
Hall
Bad 1
Bod
Sov 2
Sov 1
Bad
Hall
Bad 1
Bod/ vask
Sov 3
S-012
Stue/kjøkken
Balkong
Målestokk
0 1 2 3 4 5
LOF ARKITEKTER AS
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 10, 1606 Fredrikstad

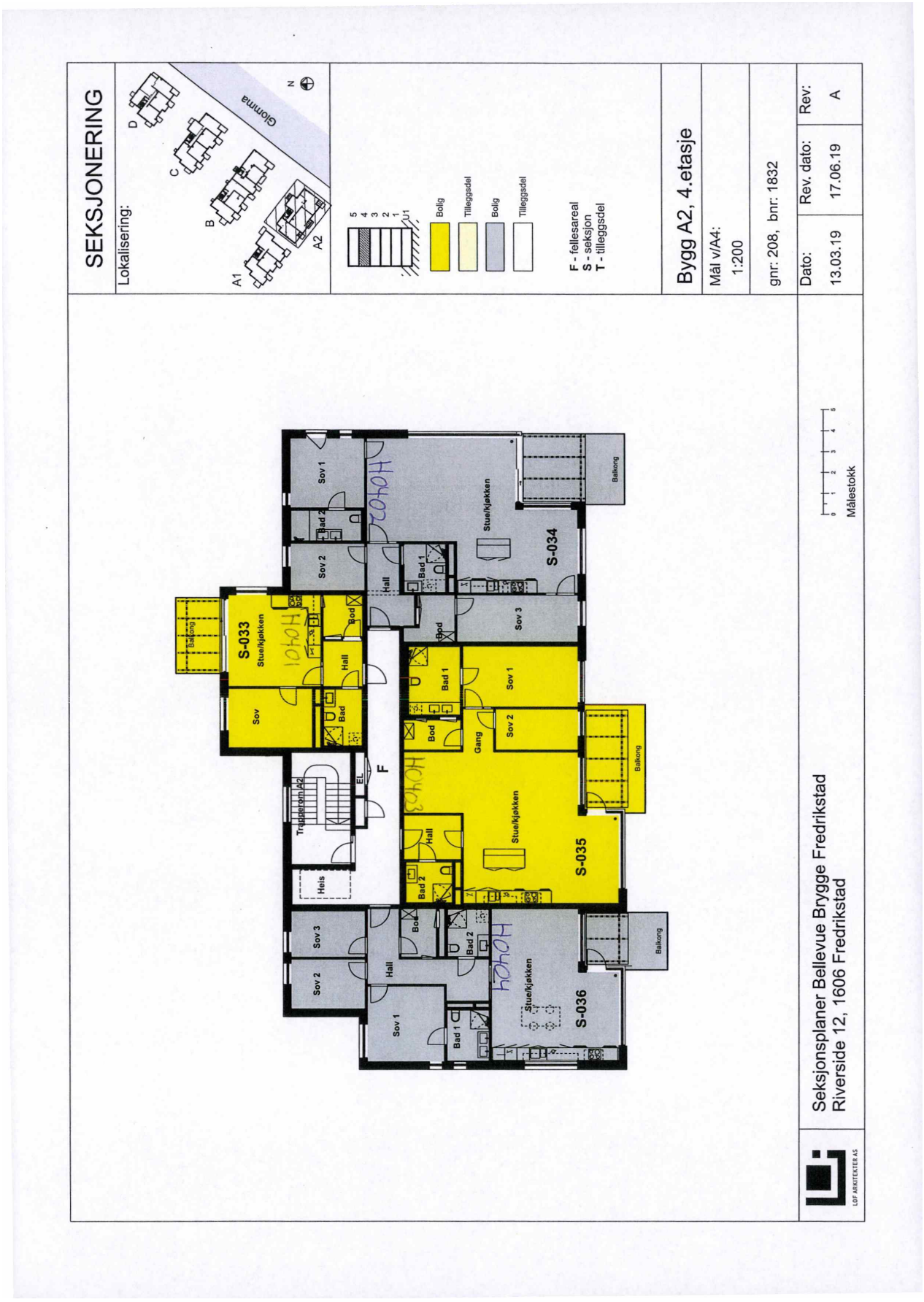

SEKSJONERING
Lokalisering:
Glomma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A1, 4.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 10, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-013
Stue/kjøkken
S-014
Stue/kjøkken
S-015
Stue/kjøkken
S-016
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
Bod/ vask
Hall
Walk-in-closet
Heis
Trapperom A1
EL
F
Balkong

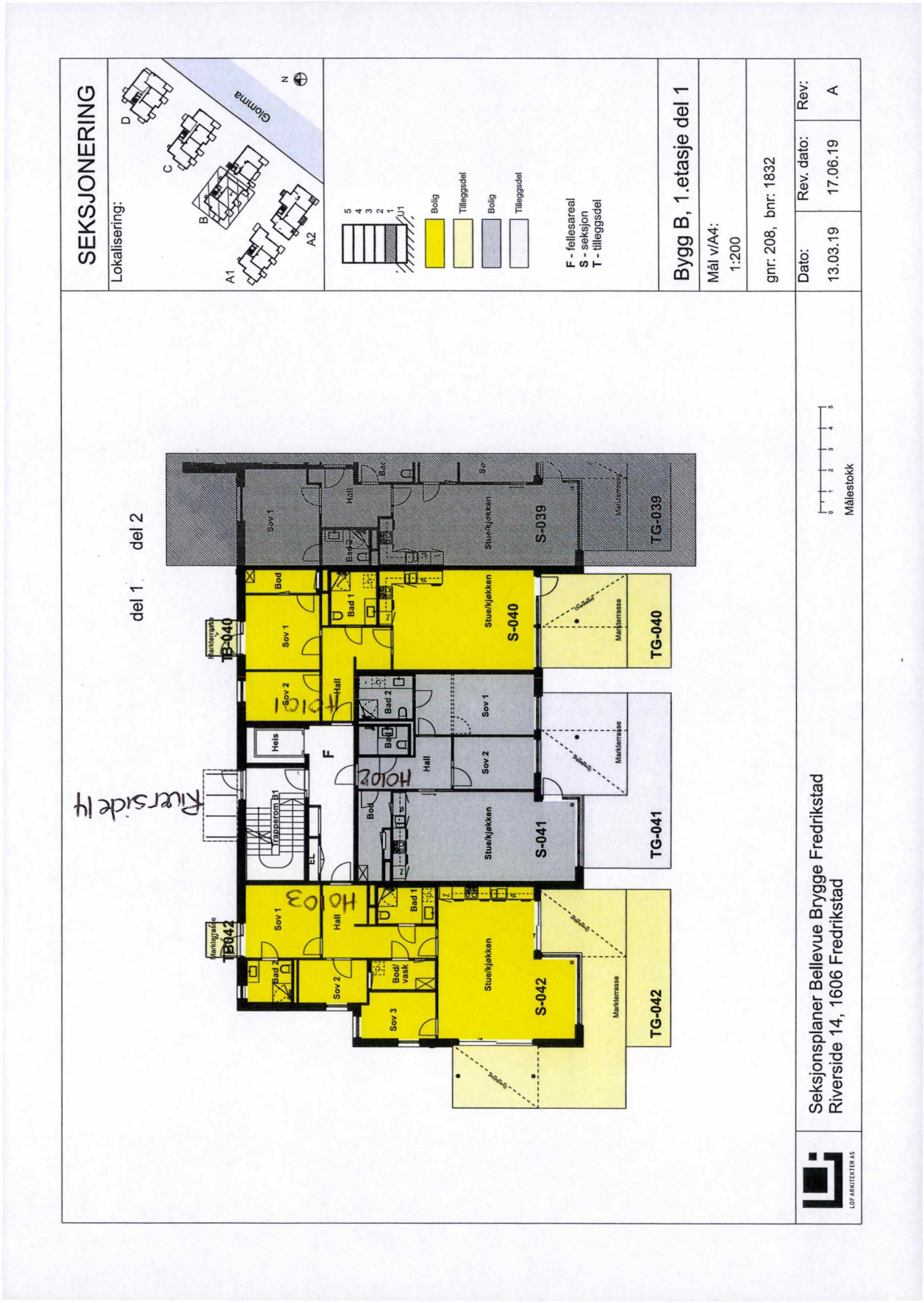

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
N
A1
A2
B
C
D
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A1, 5.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 10, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-017
Stue/kjøkken
Sov 2
Bod
Sov 1
Bad
Heis
Trapperom A1
F
Hall
EL
S-018
Stue/kjøkken
Sov 1
Bad
Bod/vask
Sov 2
Balkong
Bad 2
Walk-in-closet
S-019
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Bad 1
Bod
Sov 3
S-020
Stue/kjøkken
Balkong

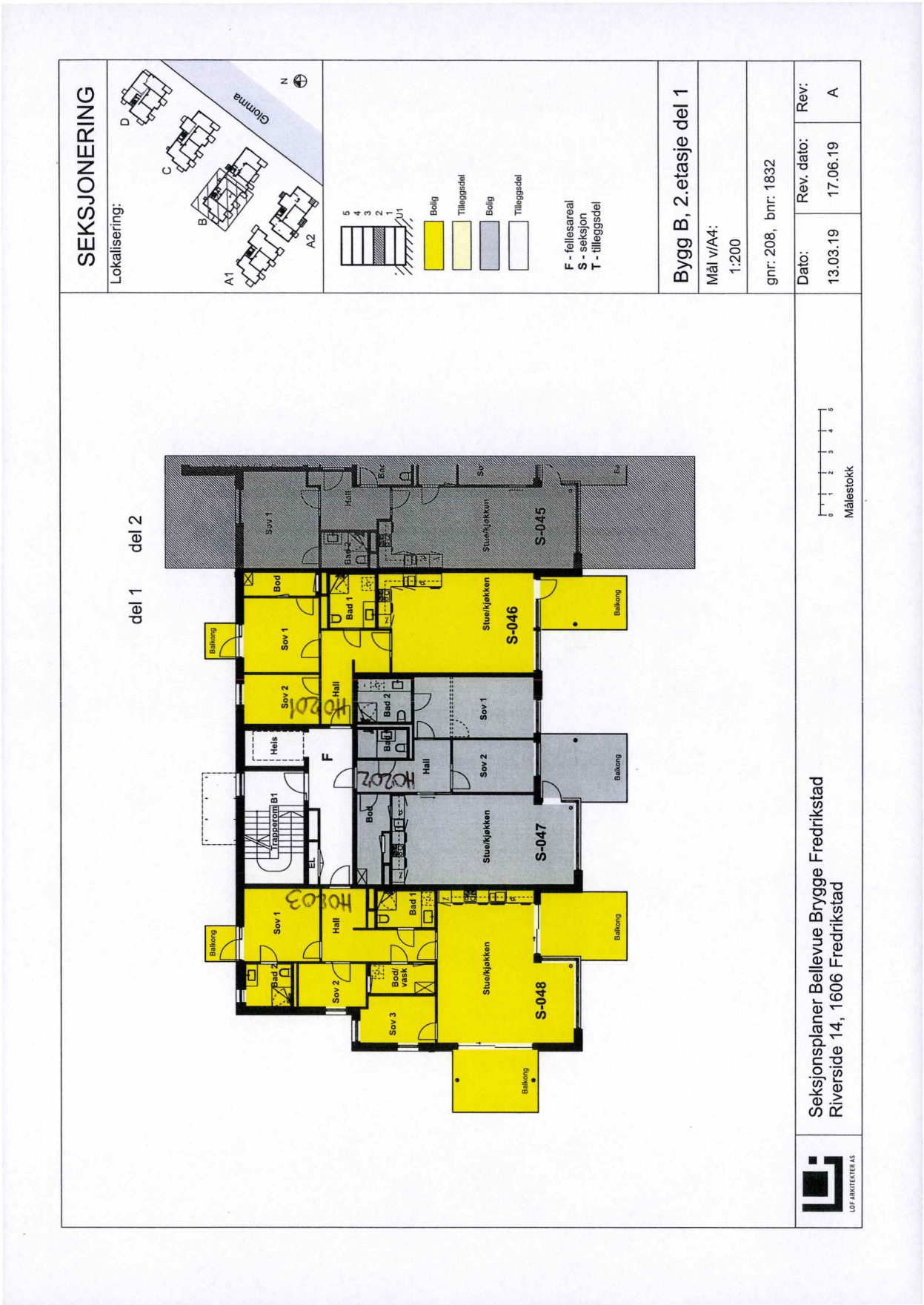

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A2, 1.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
B
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 12, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
TG-021
TG-022
TG-023
TG-024
S-021
S-022
S-023
S-024
TB-022
Balkong
Markterrasse
Stue/kjøkken
Sov
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
Gang
Heis
Trapperom A2
EL
F

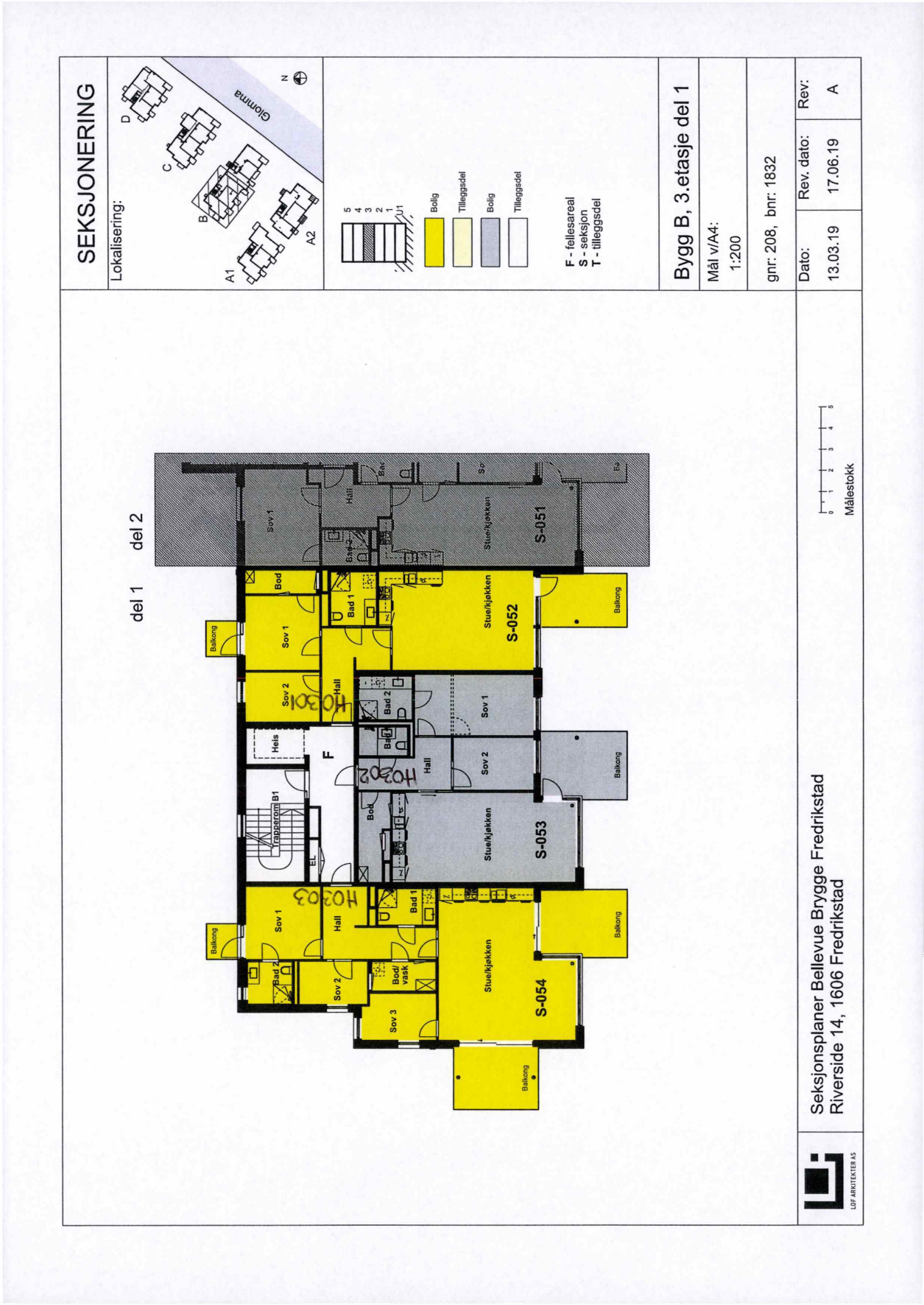

SEKSJONERING
Lokalisering:
Glomma
N
A1
A2
B
C
D
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A2, 2.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 12, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-025
Stue/kjøkken
Sov
Bad
Balkong
Sov 1
Bad 2
Sov 2
Hall
Bad 1
Bod
S-026
Stue/kjøkken
Sov 3
Sov 1
Sov 2
Gang
Bad 1
Bod
Balkong
F
EL
Trapperom A2
Heis
S-027
Stue/kjøkken
Hall
Bad 2
Bod
Balkong
Sov 3
Sov 2
Sov 1
Hall
Bad 1
Bad 2
Bod
S-028
Stue/kjøkken
Balkong

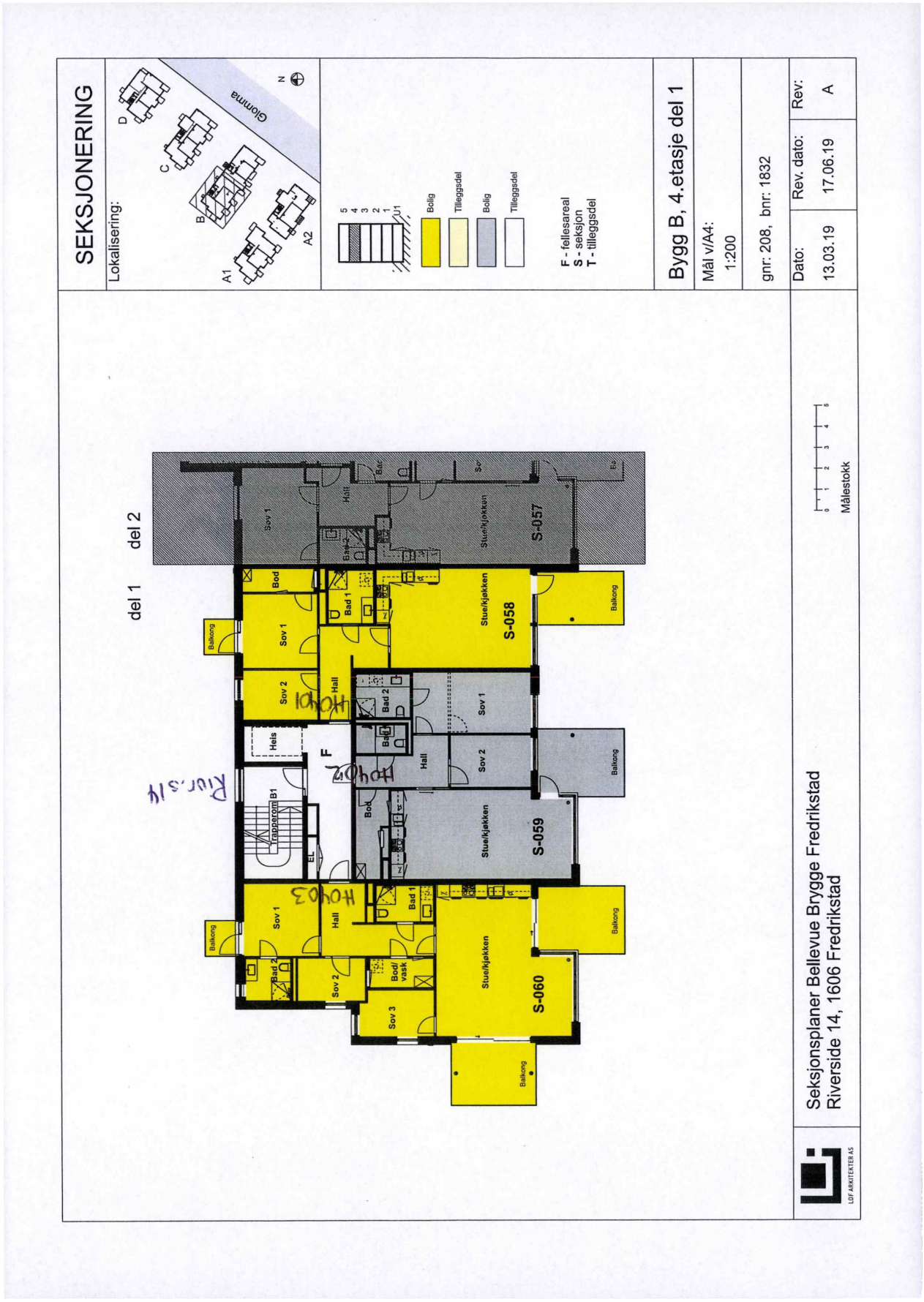

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A2, 3.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
S-029
S-030
S-031
S-032
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
Gang
Balkong
Trapperom A2
Heis
EL
F
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 12, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

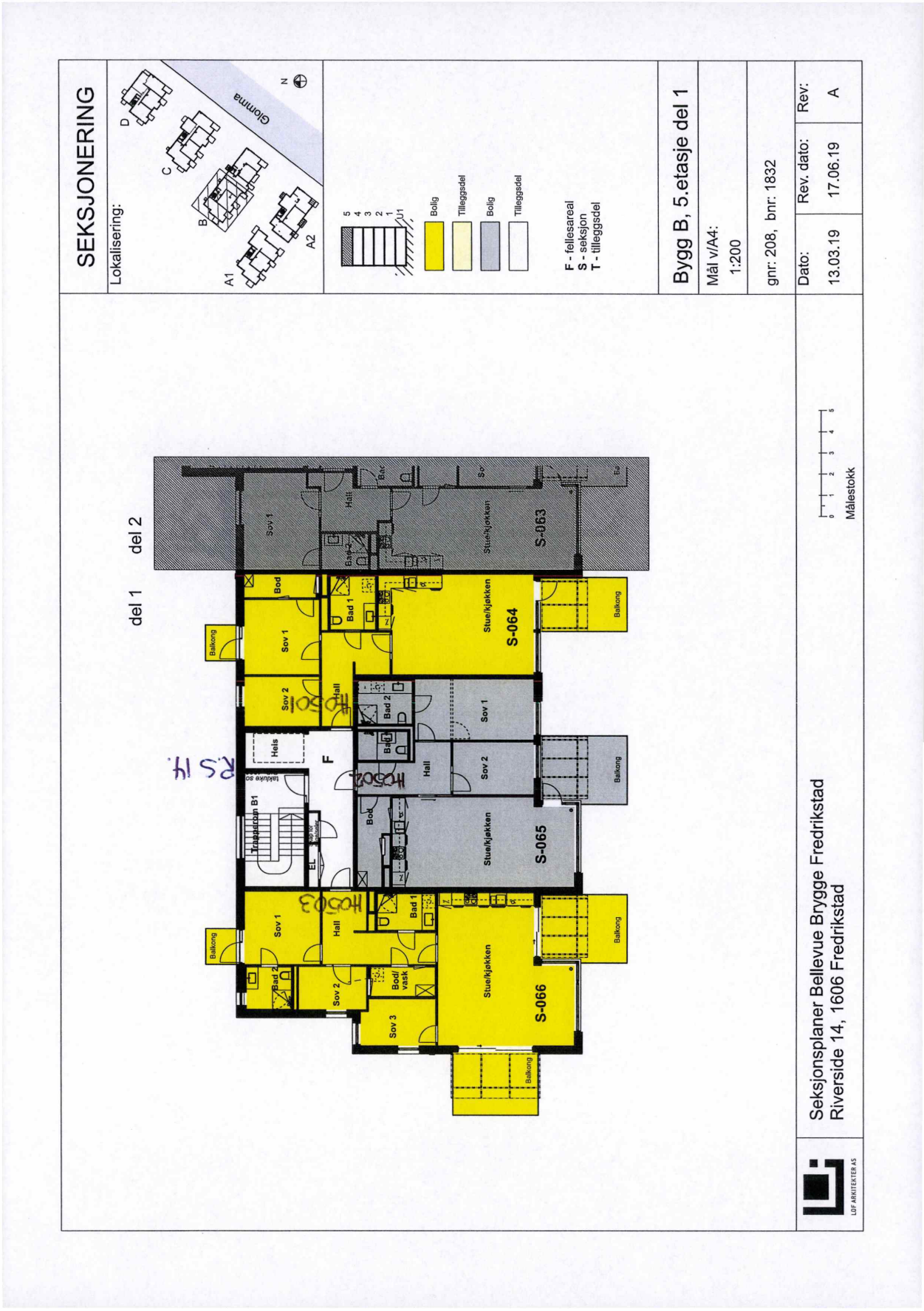

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjennna
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg A2, 4.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 12, 1606 Fredrikstad
Målestokk
LOF ARKITEKTER AS
S-033
Stue/kjøkken
Sov
Bad
Hall
Bod
Balkong
Sov 1
Bad 2
Sov 2
Bad 1
Sov 3
S-034
Stue/kjøkken
Gang
S-035
Stue/kjøkken
S-036
Stue/kjøkken
F
EL
Trapperom A2
Heis
H0402
H0403
H0404

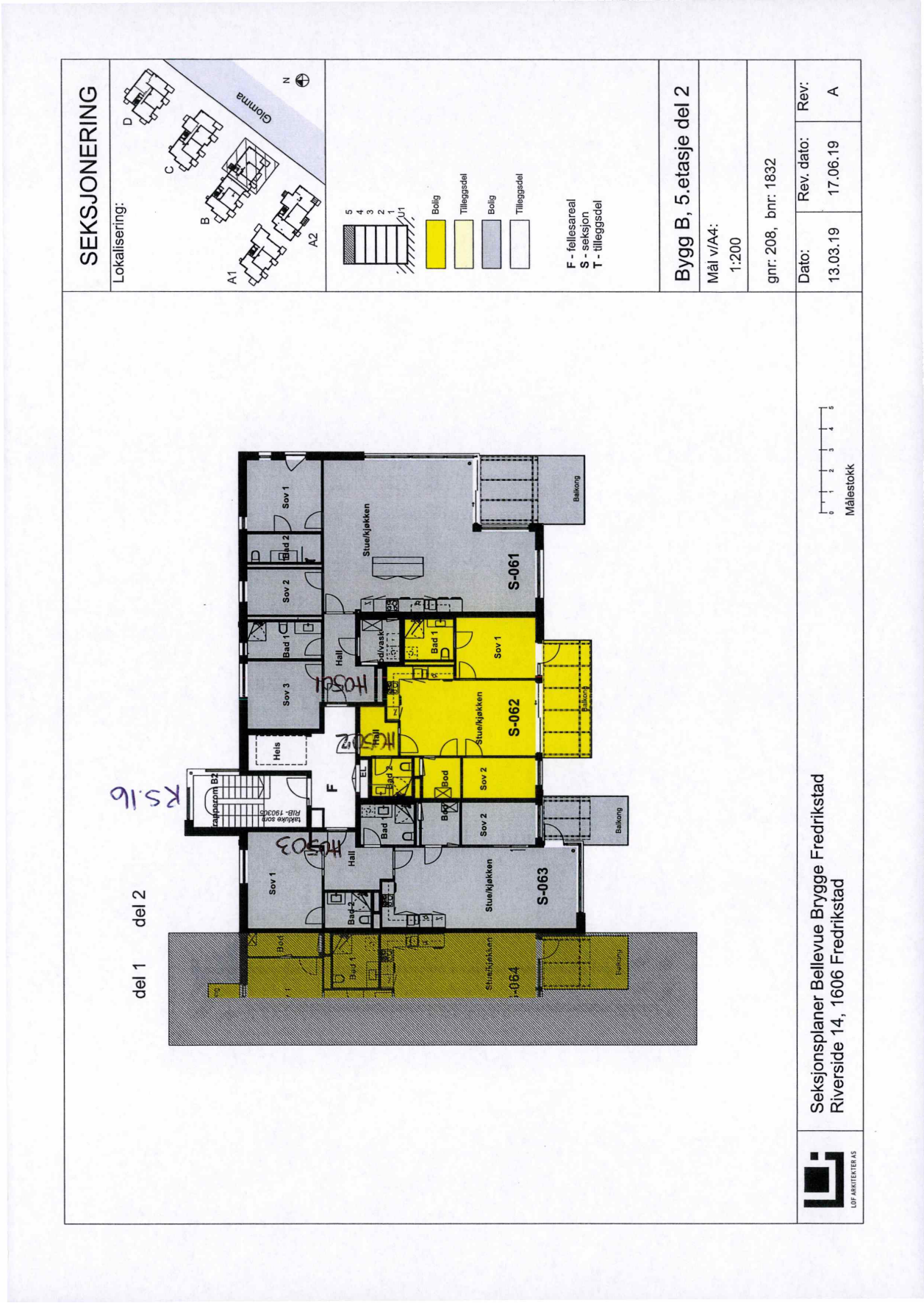

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 1.etasje del 1
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
Riverside 1H
H0102
H0103
S-039
S-040
S-041
S-042
TG-039
TG-040
TG-041
TG-042
TB-040
TB-042
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Hall
Bad 1
Bad 2
Bod
Bod/ vask
Heis
Trapperom B1
EL
F
Markterrasse
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

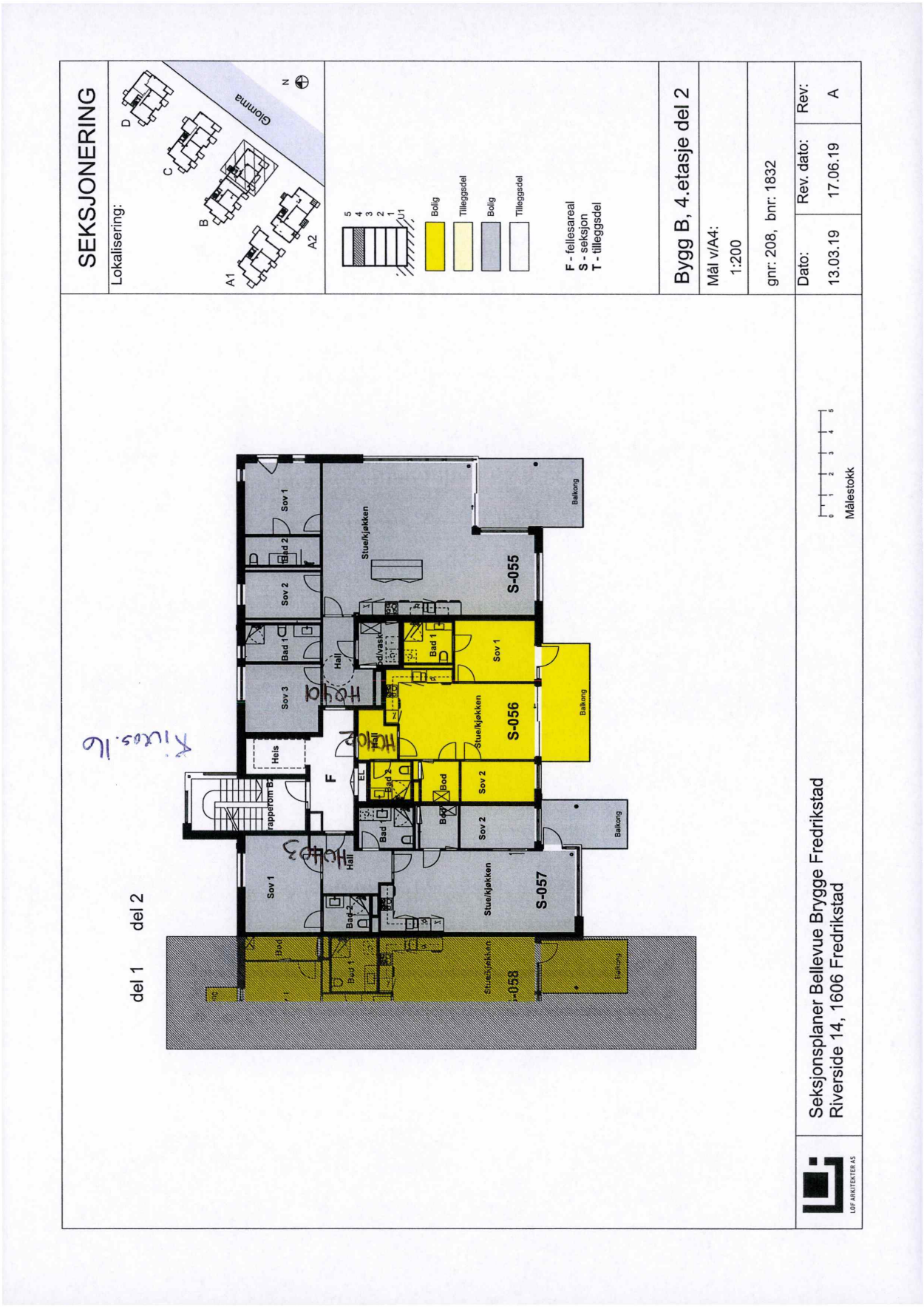

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 2.etasje del 1
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
S-045
S-046
S-047
S-048
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Hall
Bad 1
Bad 2
Bod
Bod/vask
Heis
Trapperom
B1
F
EL
Balkong
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LDF ARKITEKTER AS

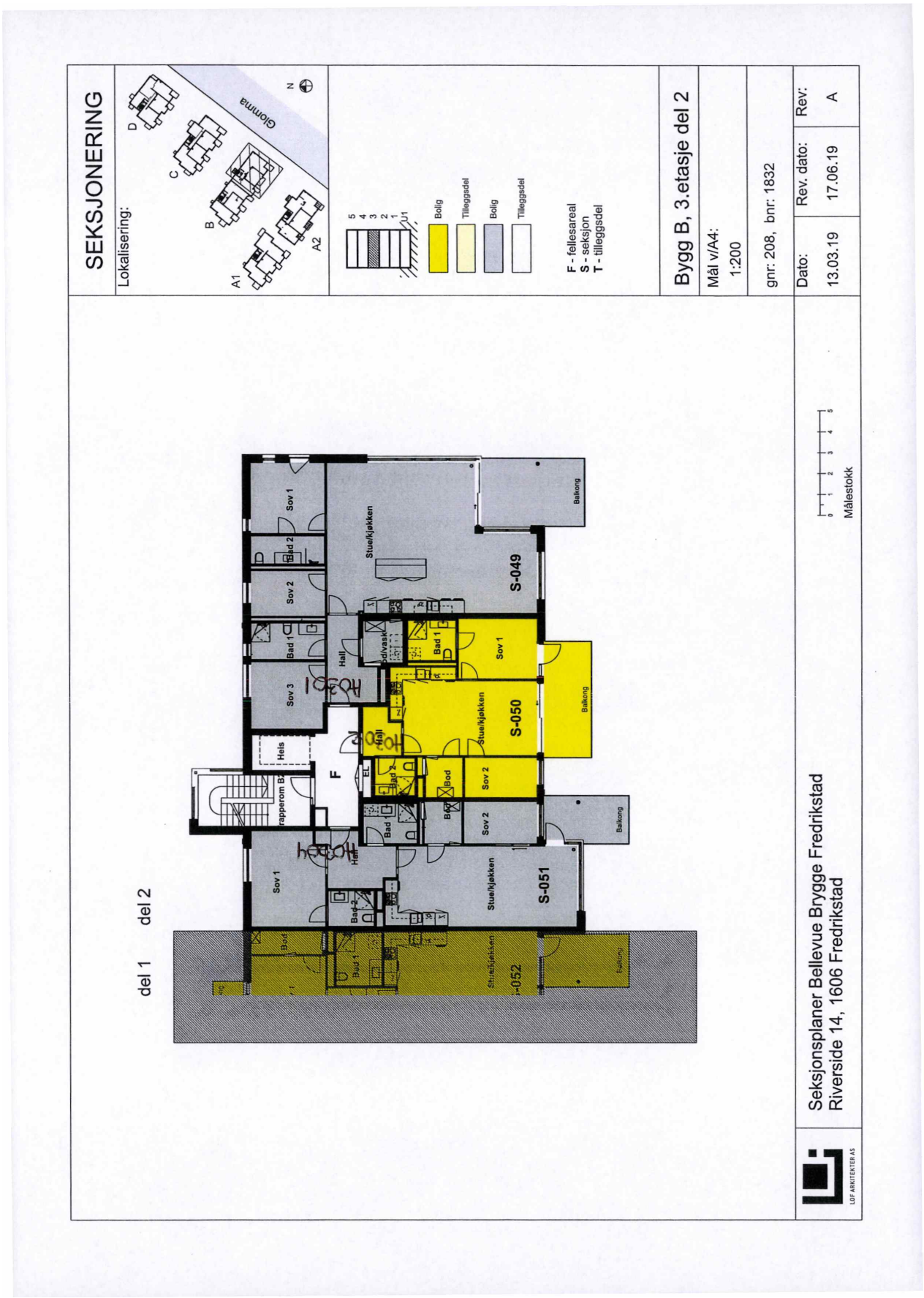

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 3.etasje del 1
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
S-051
S-052
S-053
S-054
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Hall
Bad 1
Bad 2
Bod
Bod/ vask
Balkong
Heis
Trapperom B1
EL
F
H0301
H0302
H0303
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
Målestokk
LOF ARKITEKTER AS

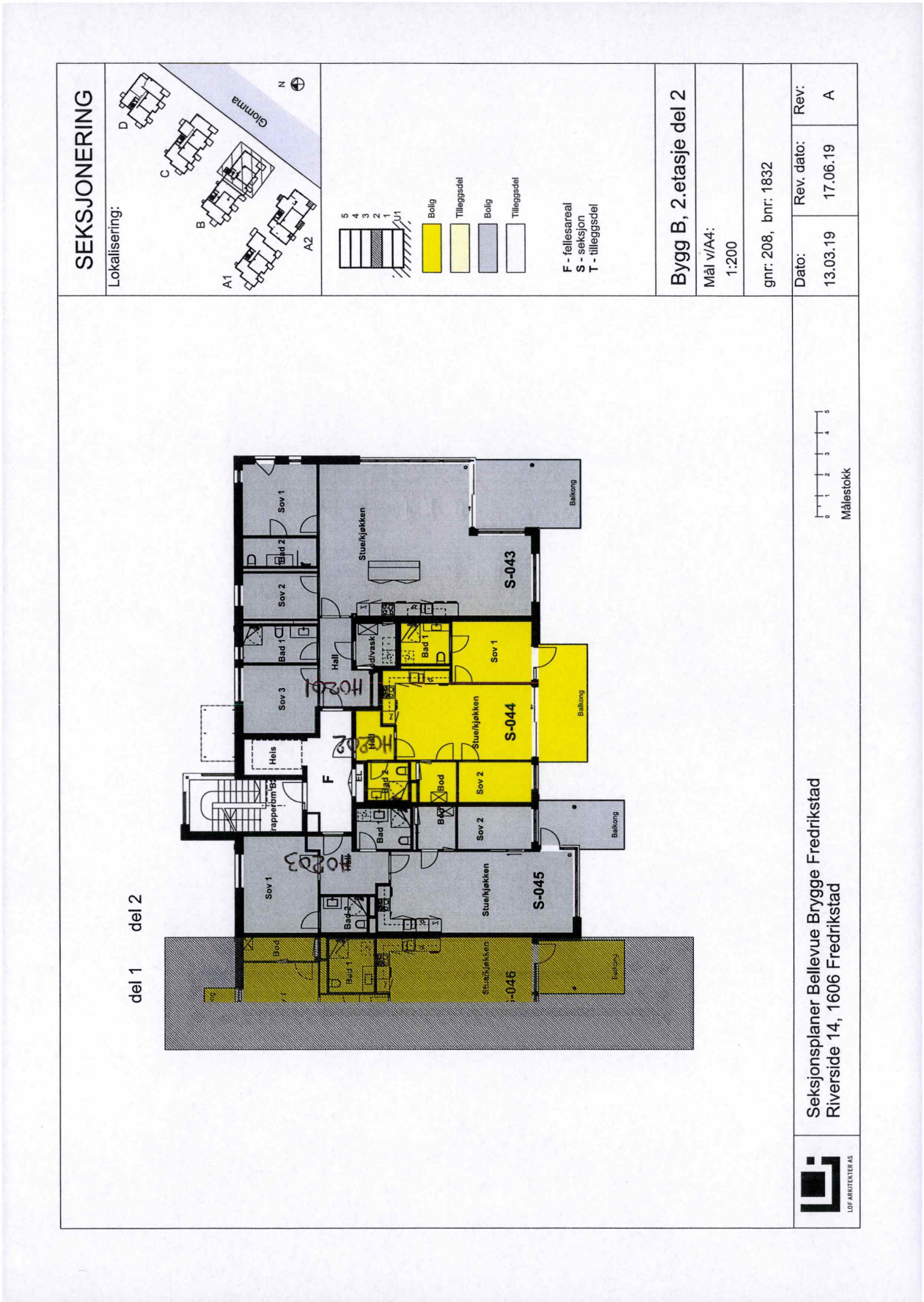

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 4.etasje del 1
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
S-057
S-058
S-059
S-060
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Hall
Bad 1
Bad 2
Bod
Bod/ vask
Balkong
Heis
Trapperom B1
EL
F
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LDF ARKITEKTER AS

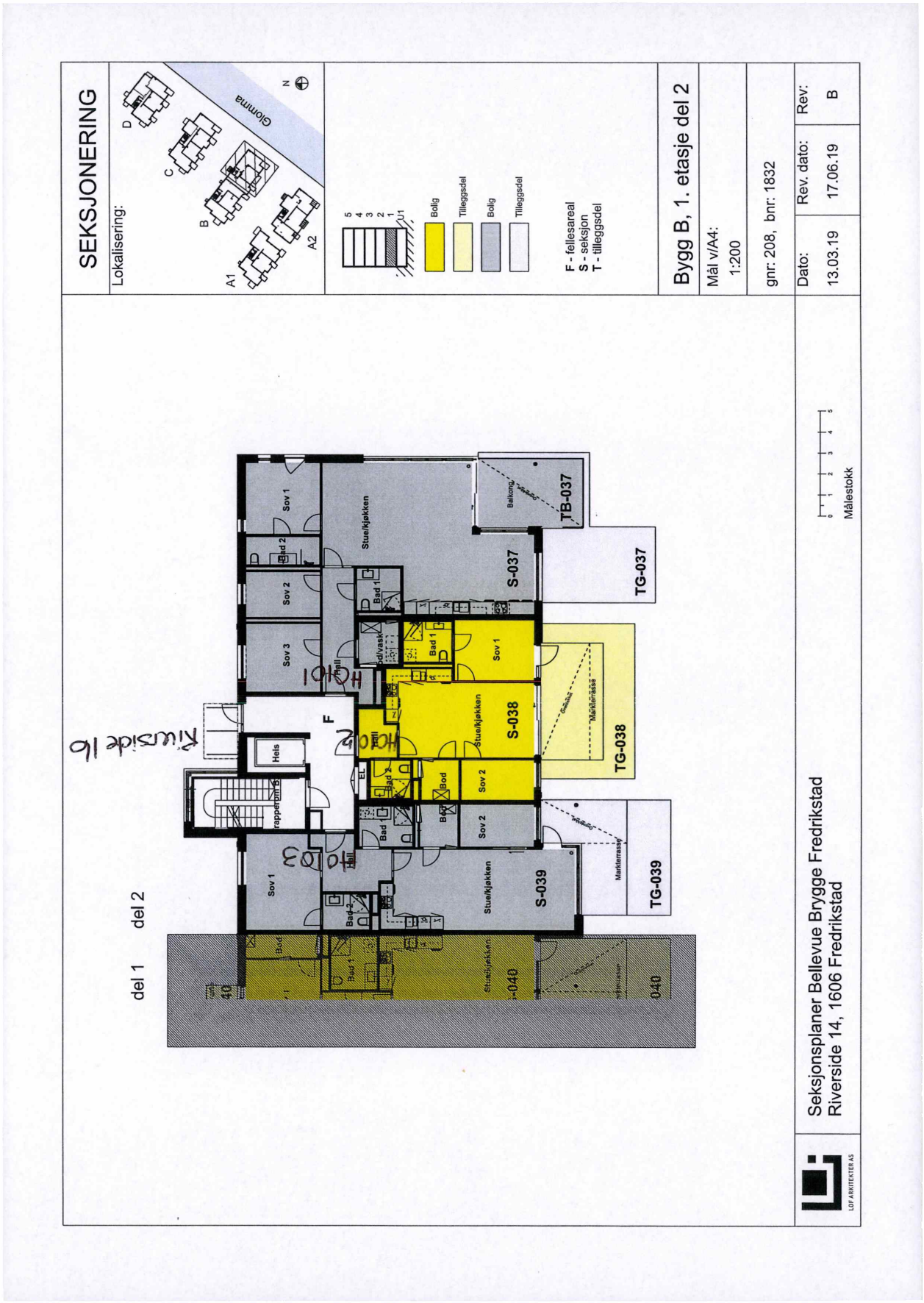

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjennna
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 5.etasje del 1
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
S-063
S-064
S-065
S-066
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Hall
Bod
Bod/vask
Balkong
Heis
Trappetun B1
EL
F
H0501
H0502
H0503
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

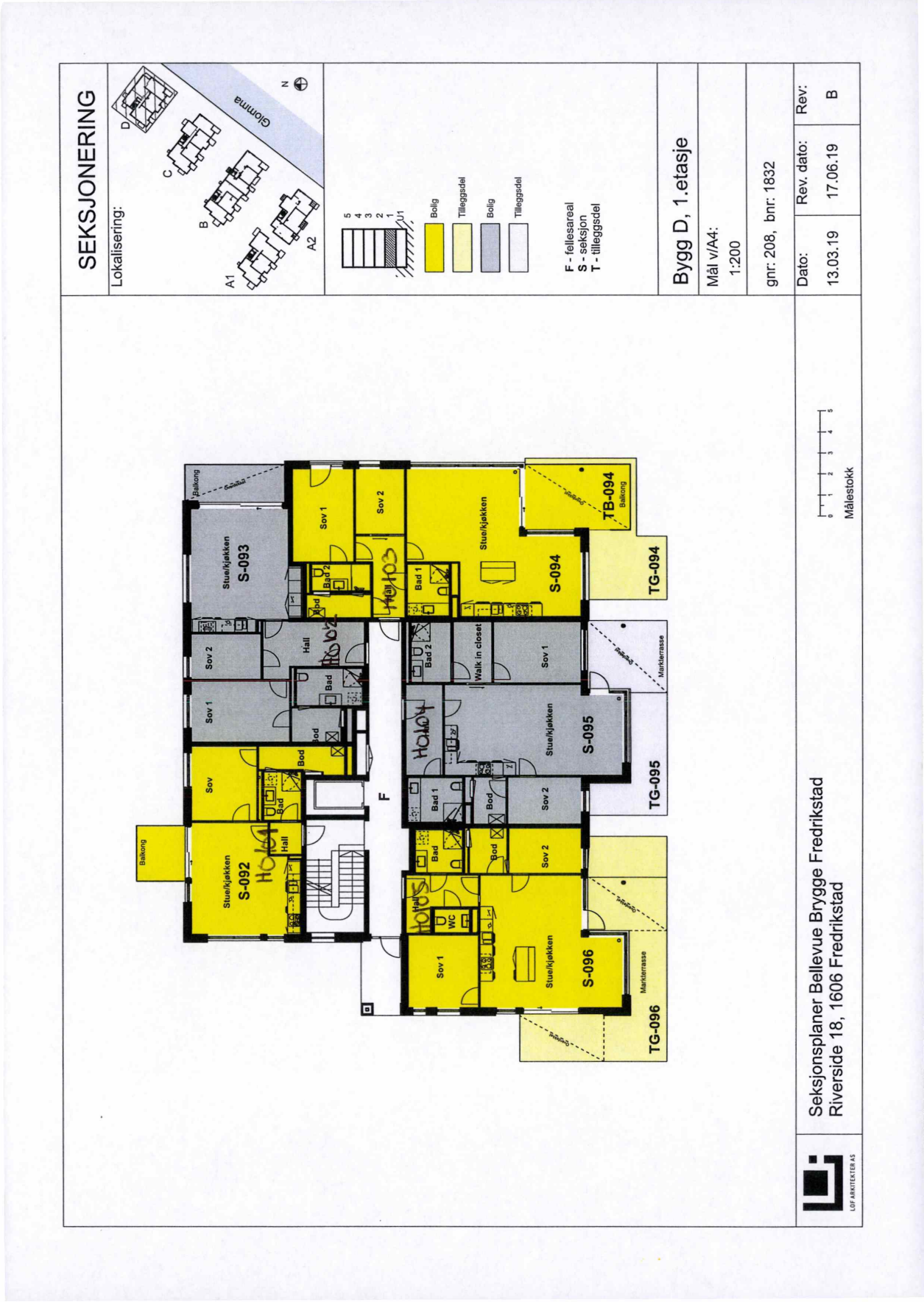

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 5.etasje del 2
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
S-061
S-062
S-063
S-064
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Hall
Bod
Balkong
Heis
F
EL
Rad/vask
Trapperom B2
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

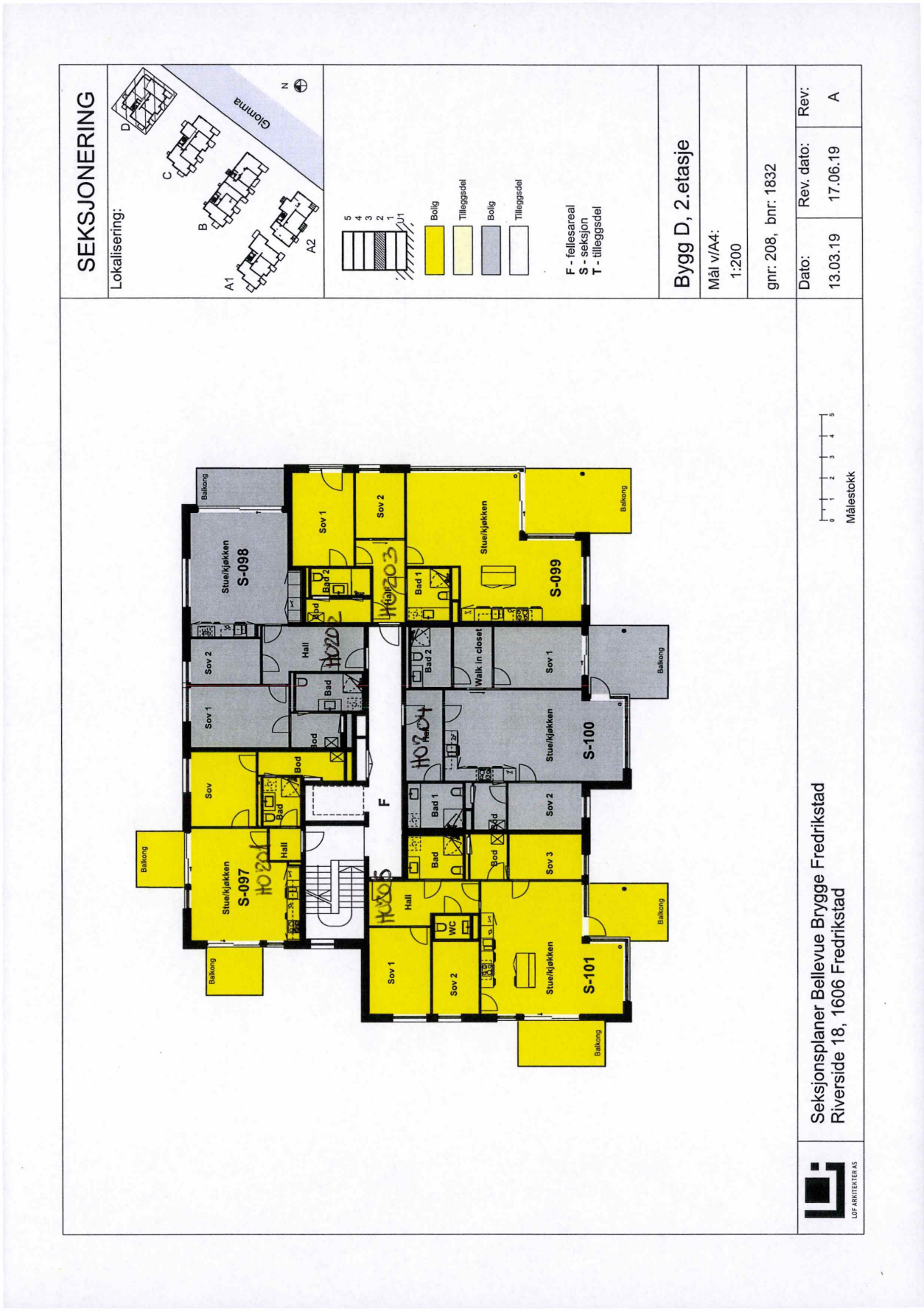

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemnna
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 4.etasje del 2
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
S-055
S-056
S-057
S-058
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Hall
Balkong
Bod
Heis
Trapperom B
EL
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

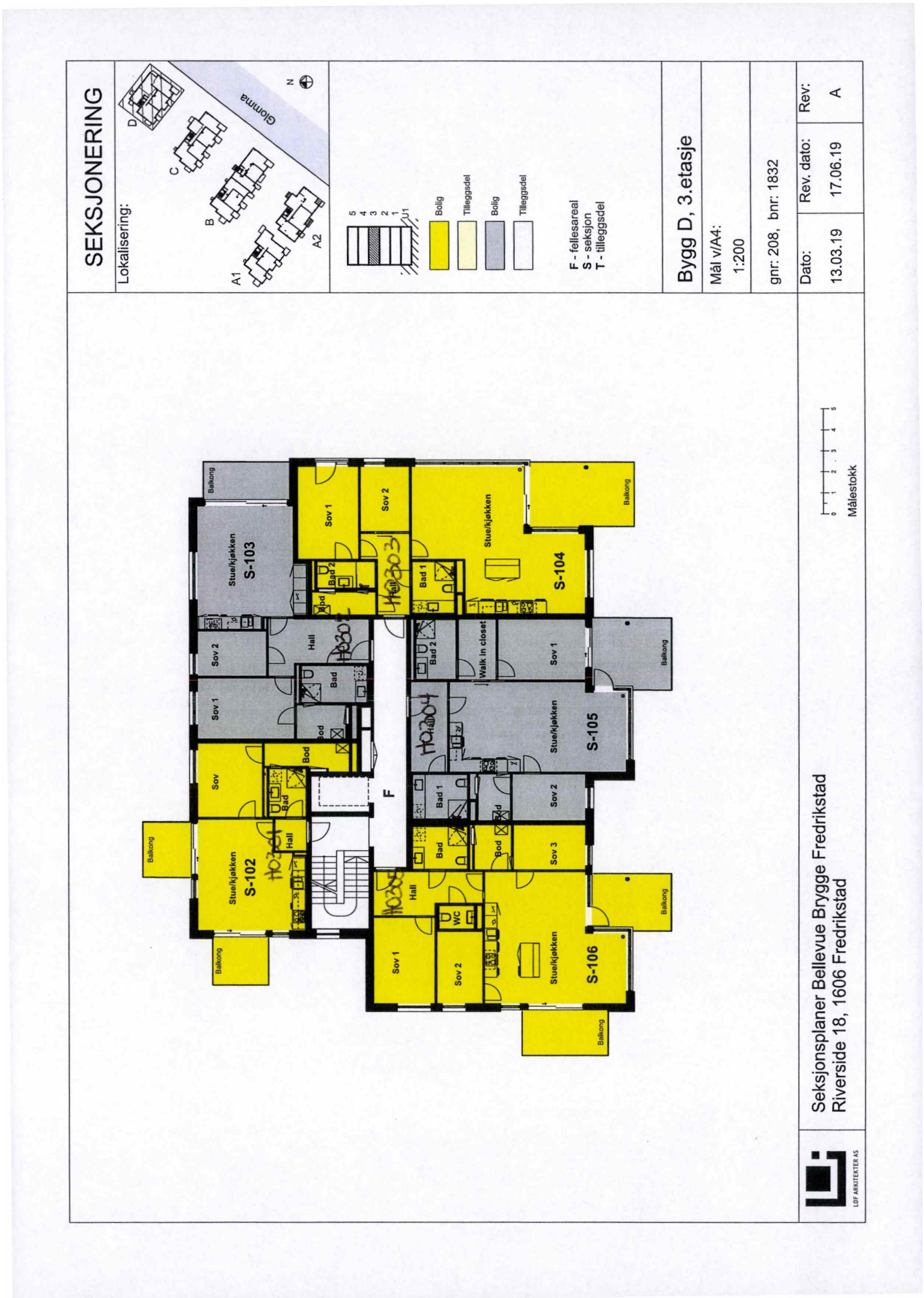

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjønnnå
N
A1
A2
B
C
D
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 3.etasje del 2
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
S-049
S-050
S-051
S-052
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Hall
Bod
Balkong
Heis
Trapperom B
F
EL
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

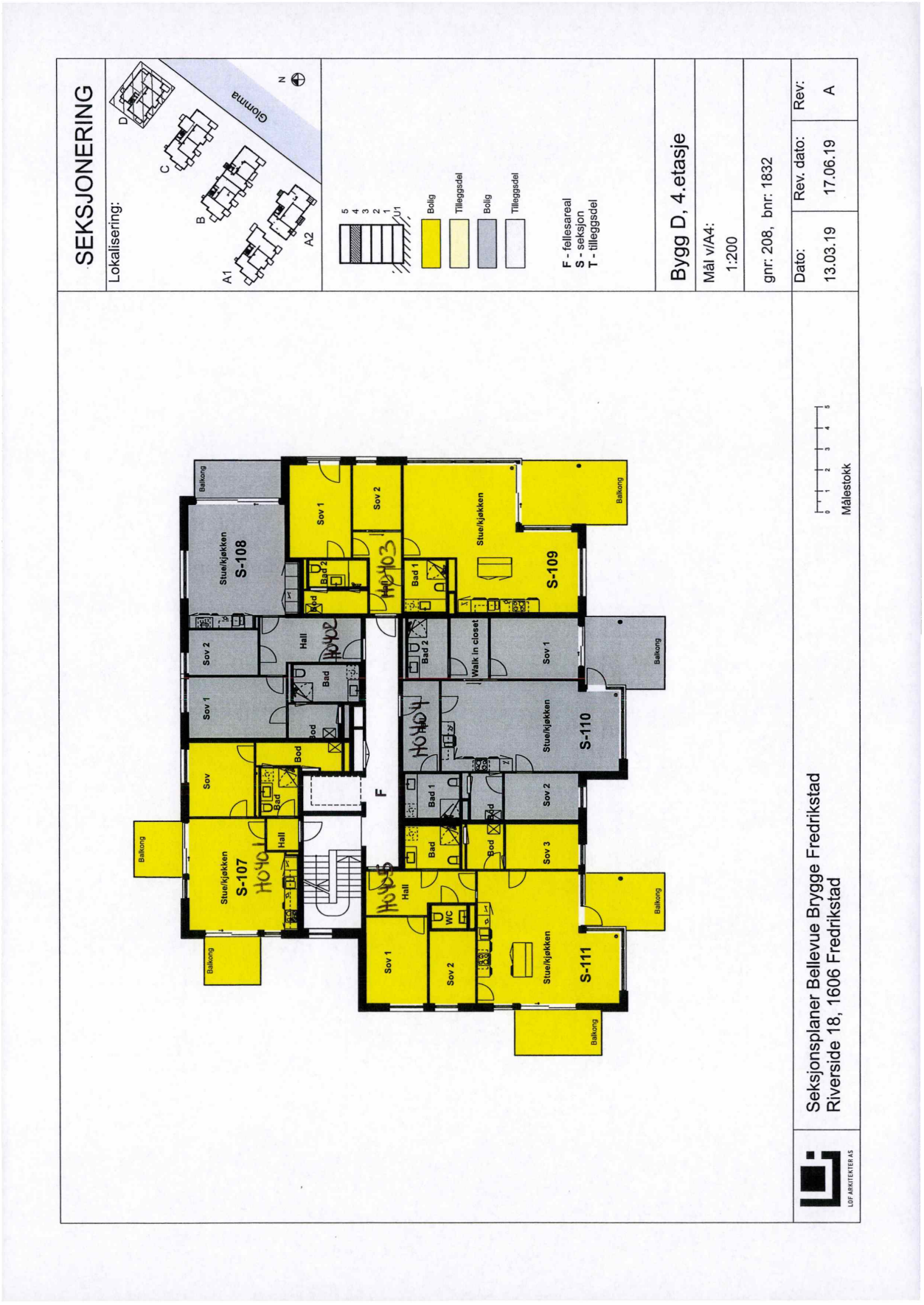

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemma
N
A1
A2
B
C
D
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 2.etasje del 2
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
del 1
del 2
S-043
S-044
S-045
S-046
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Hall
Balkong
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

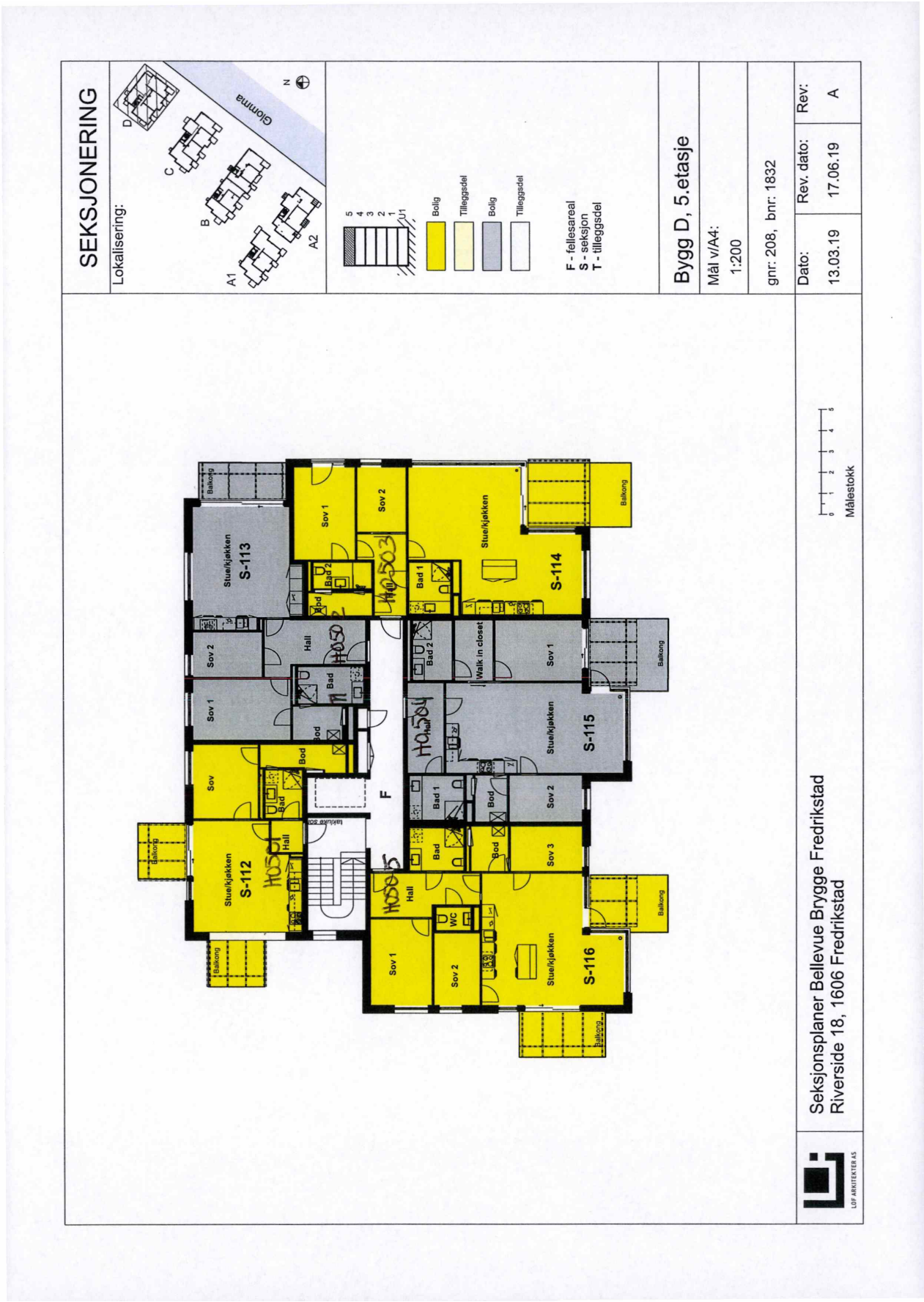

SEKSJONERING
Lokalisering:
Glomma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg B, 1. etasje del 2
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
B
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 14, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
del 1
del 2
Riverside 16
TB-037
TG-037
TG-038
TG-039
S-037
S-038
S-039
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
Balkong
Markterrasse
Heis
F
EL
040

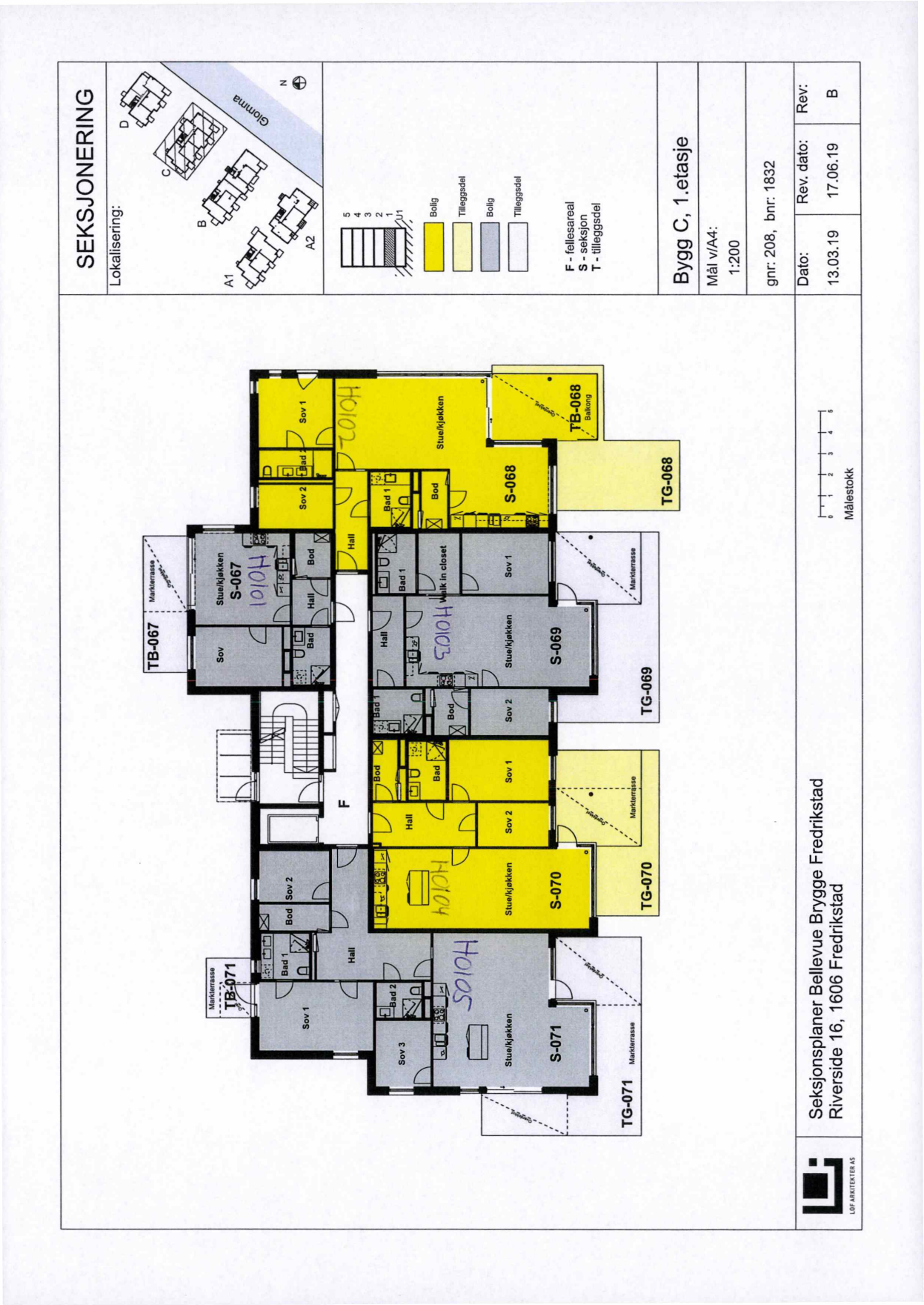

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg D, 1.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
B
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 18, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-092
S-093
S-094
S-095
S-096
TB-094
TG-094
TG-095
TG-096
F
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Bad 1
Bad 2
Hall
Bod
Sov
Walk in closet
WC
Balkong
Markterrasse

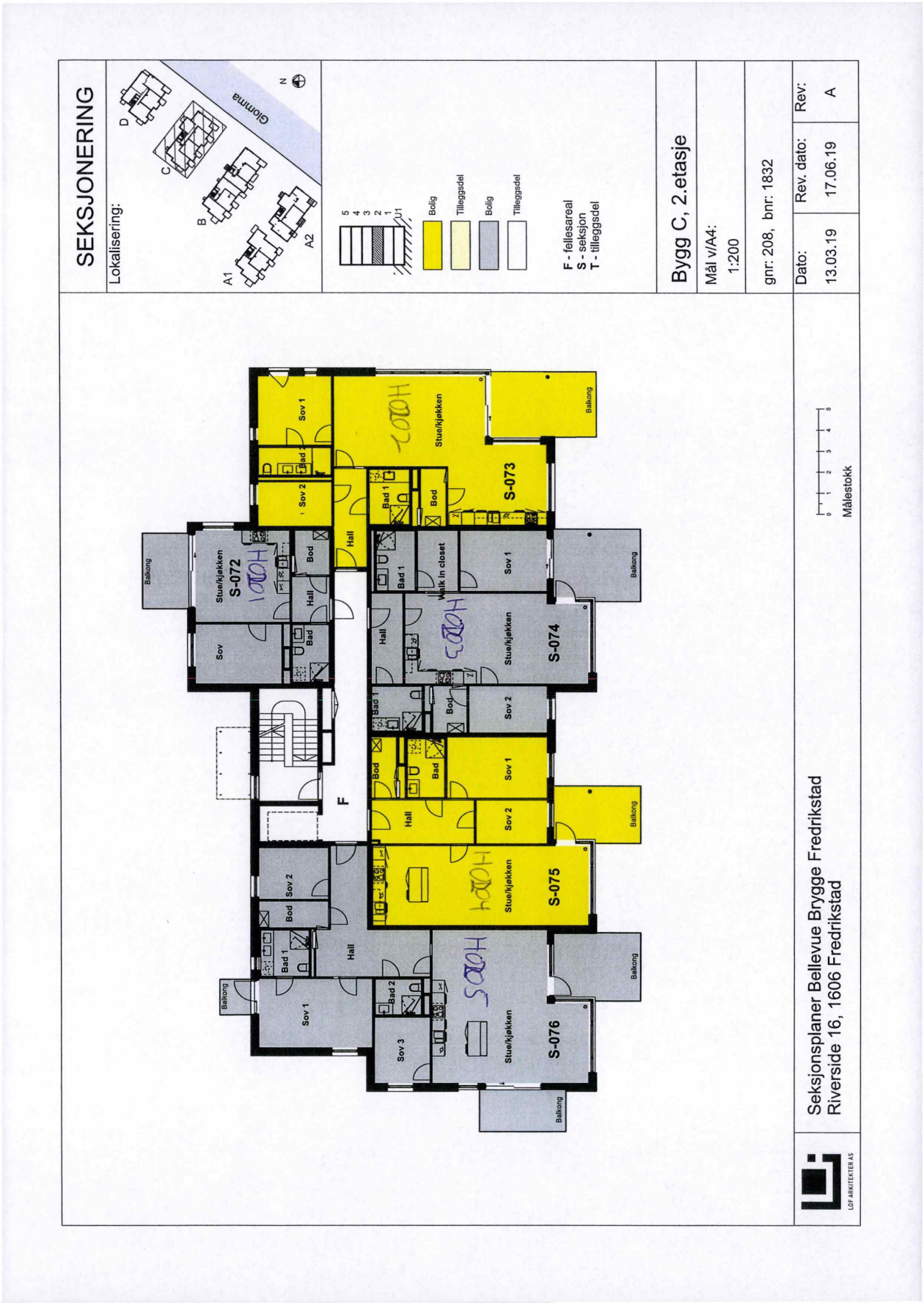

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg D, 2.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 18, 1606 Fredrikstad
LØF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-097
S-098
S-099
S-100
S-101
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
WC
Walk in closet
Balkong
F

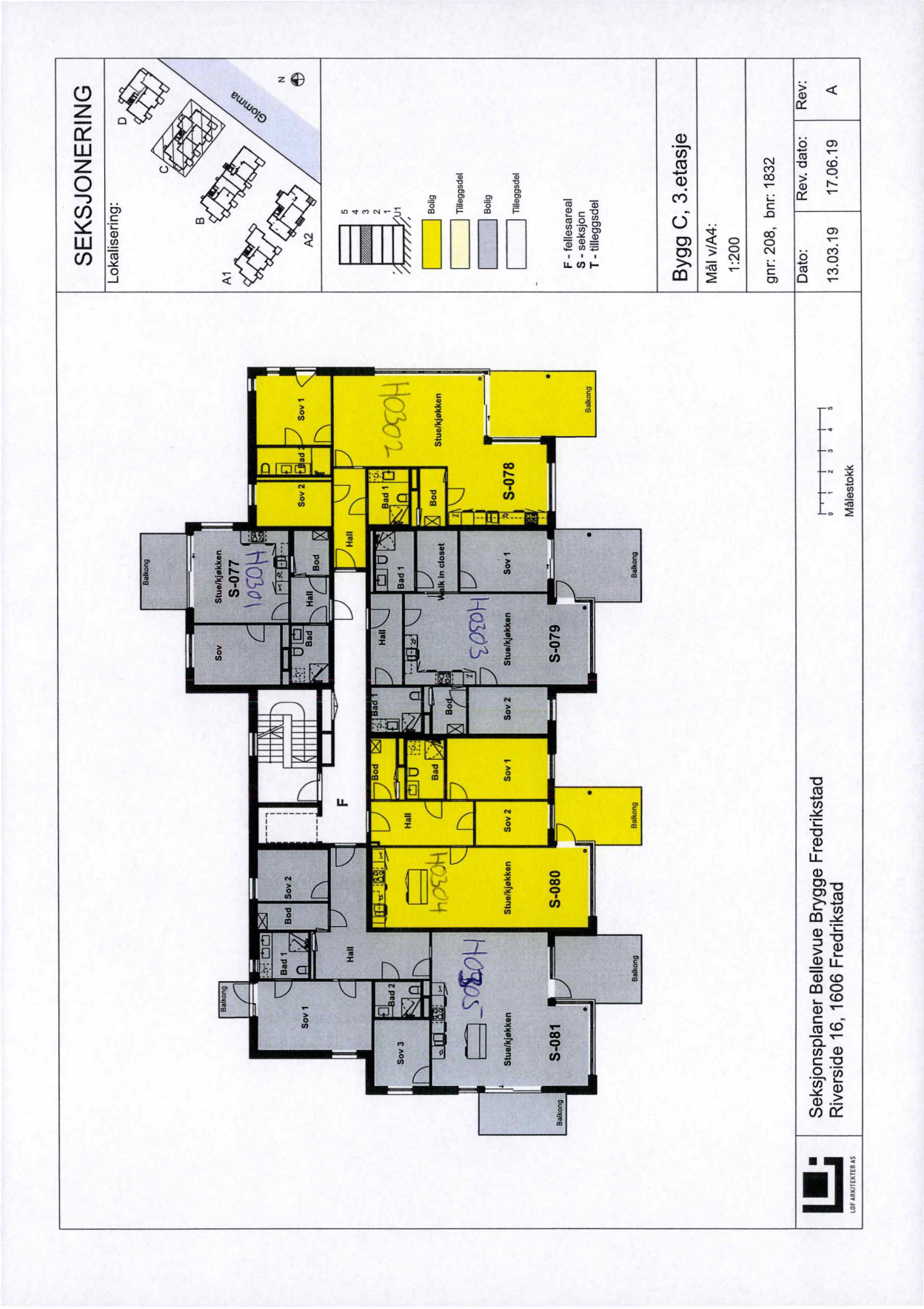

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg D, 3.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 18, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-102
S-103
S-104
S-105
S-106
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov
Hall
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
WC
Walk in closet
Balkong
F

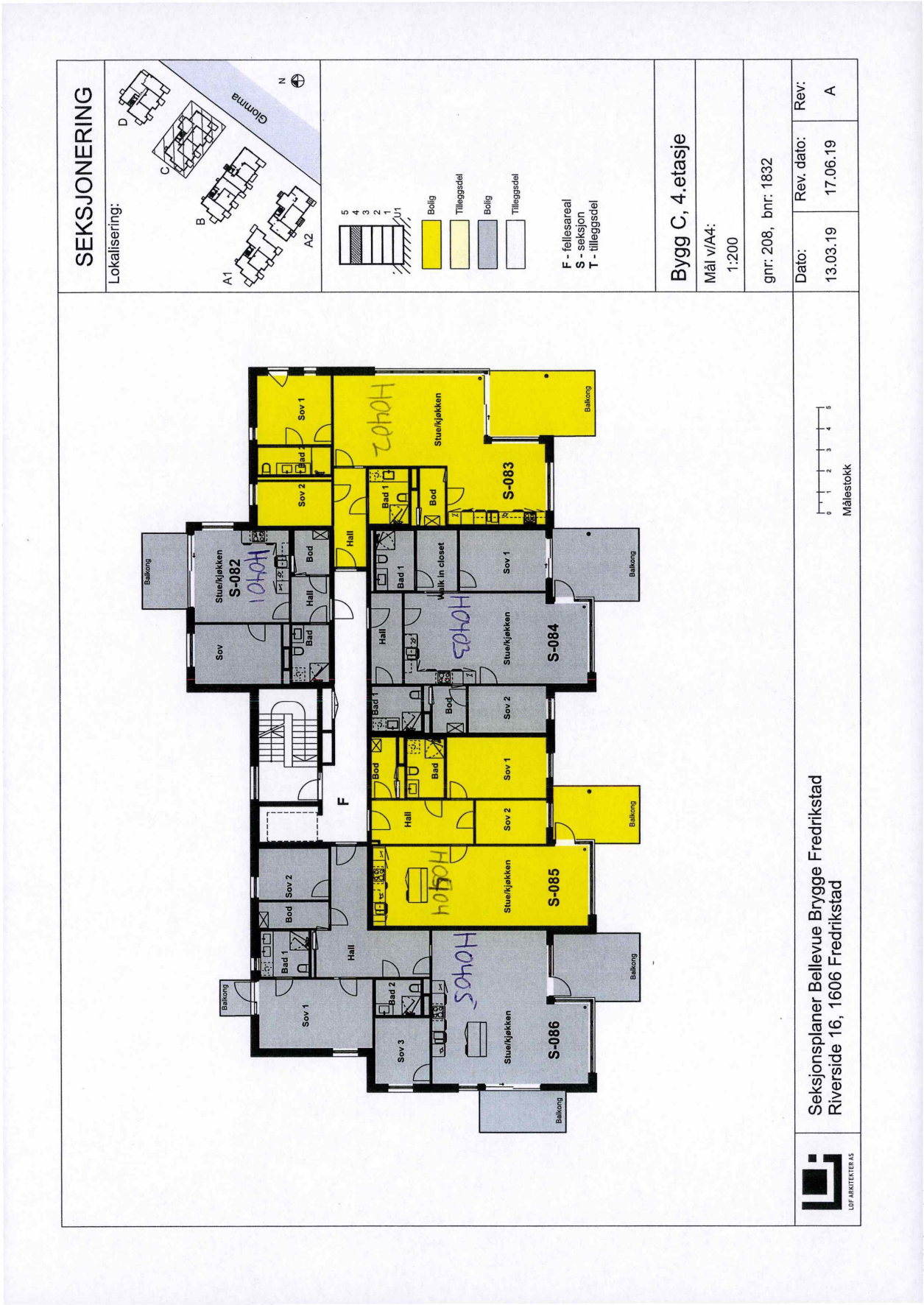

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg D, 4.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 18, 1606 Fredrikstad
LDF ARKITEKTER AS
Målestokk
F
S-107
S-108
S-109
S-110
S-111
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov
Bad
Bad 1
Bad 2
Hall
Bod
WC
Walk in closet
Balkong

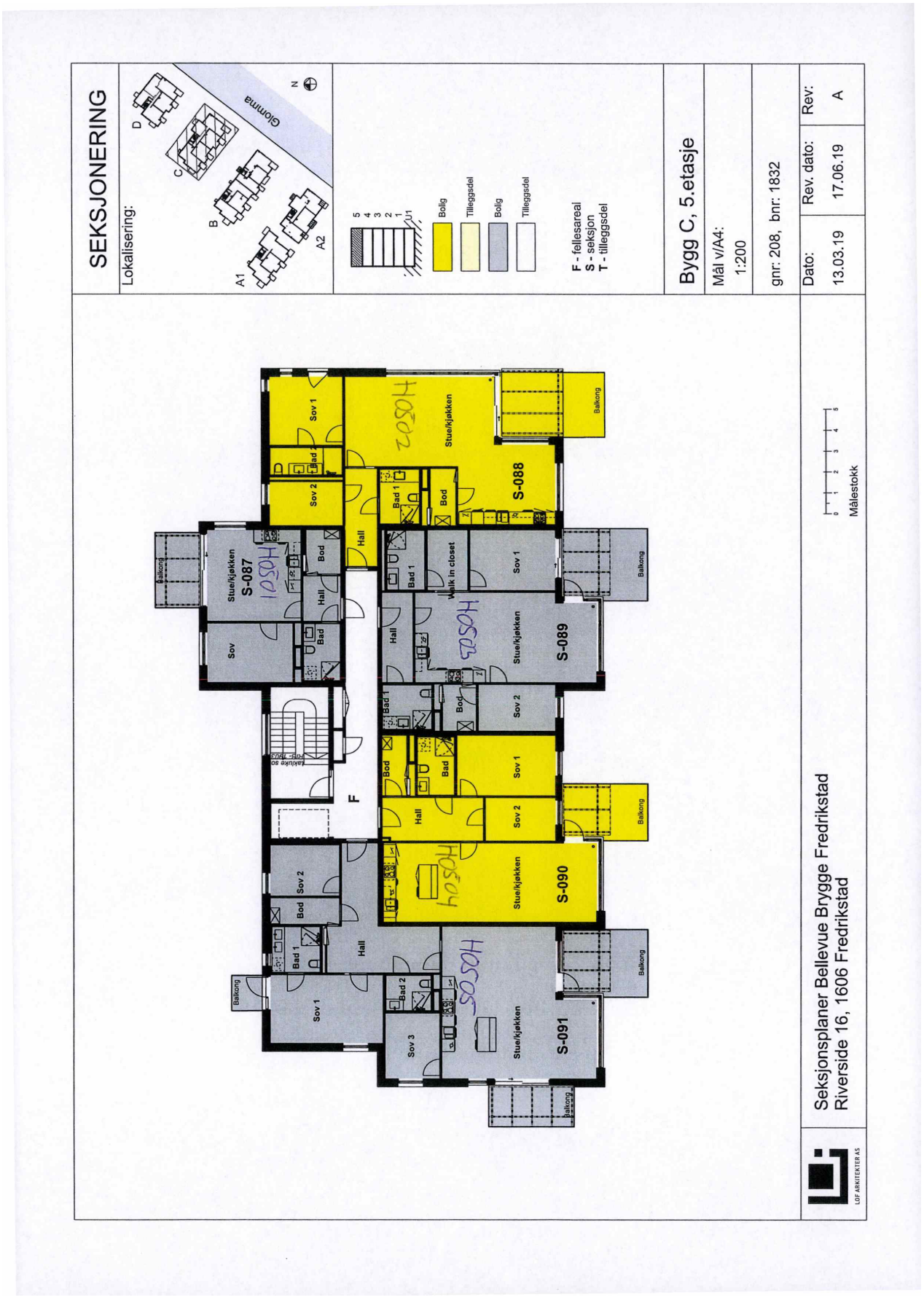

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg D, 5.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 18, 1606 Fredrikstad
Målestokk
LOF ARKITEKTER AS
S-112
S-113
S-114
S-115
S-116
F
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov
Hall
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
WC
Walk in closet
Balkong


SEKSJONERING
Lokalisering:
Glomma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg C, 1.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
B
TB-067
TB-068
Balkong
TB-071
S-067
S-068
S-069
S-070
S-071
TG-068
TG-069
TG-070
TG-071
Markterrasse
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
Walk in closet
F
H0102
H0103
H0104
H0105
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 16, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

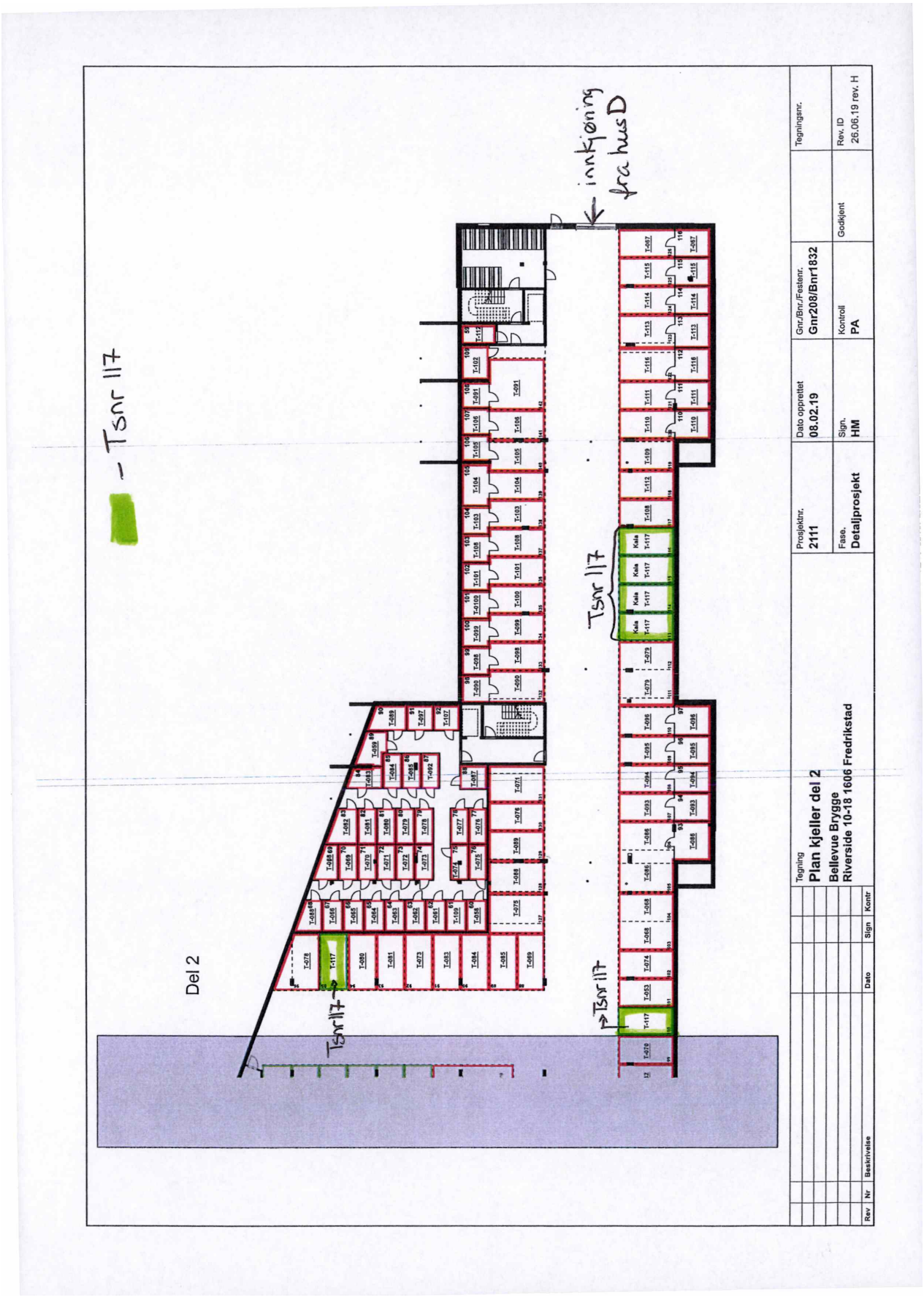

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg C, 2.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
S-072
S-073
S-074
S-075
S-076
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
Walk in closet
Balkong
F
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 16, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS

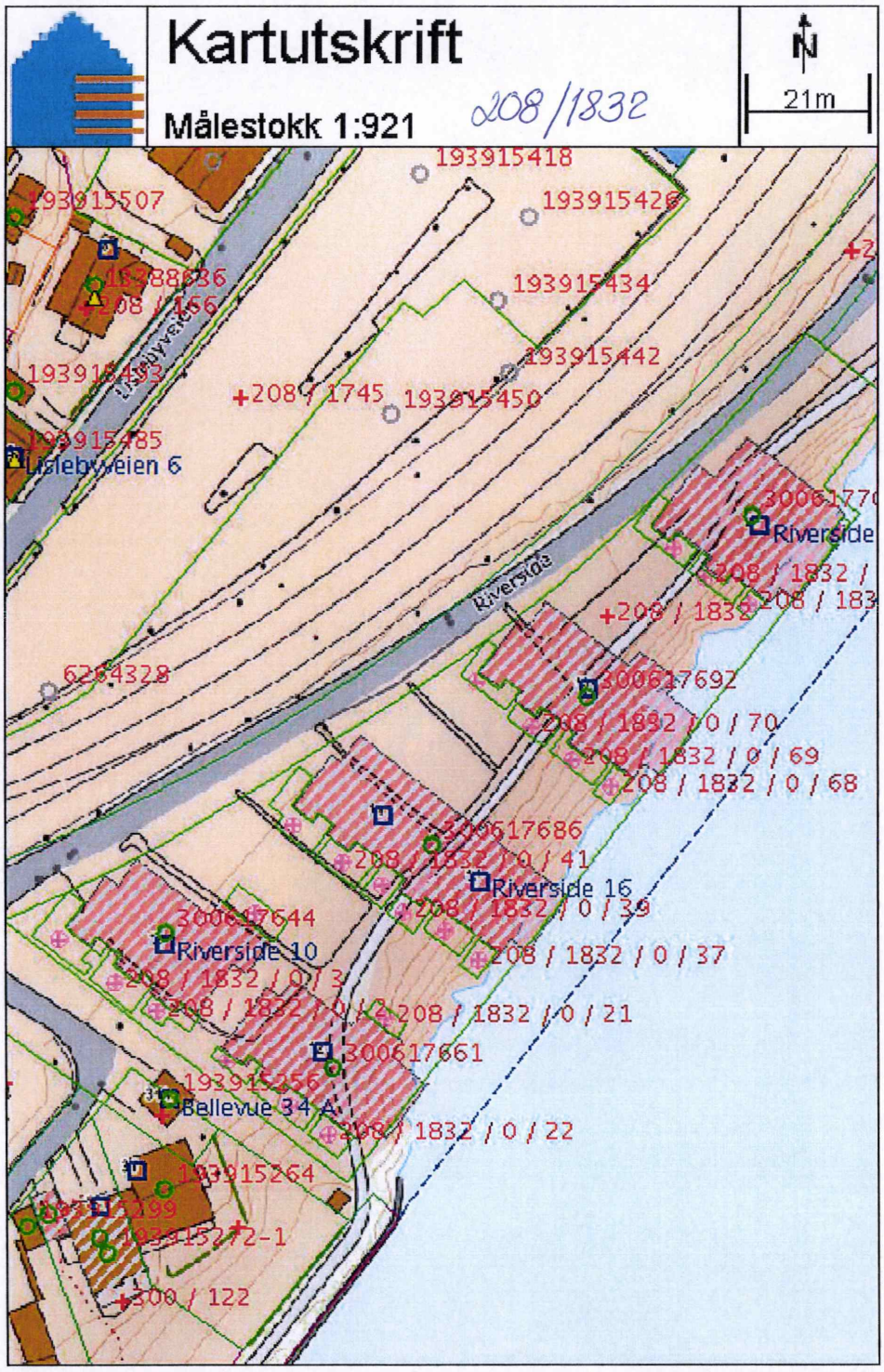

SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemna
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg C, 3.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
S-077
S-078
S-079
S-080
S-081
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
Walk in closet
Balkong
F
Målestokk
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 16, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS


SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjemna
A1
A2
B
C
D
N
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg C, 4.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 16, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-082
S-083
S-084
S-085
S-086
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
Walk in closet
Sov
Bad
Balkong
F


SEKSJONERING
Lokalisering:
Gjomma
A1
A2
B
C
D
N
5
4
3
2
1
U1
Bolig
Tilleggsdel
Bolig
Tilleggsdel
F - fellesareal
S - seksjon
T - tilleggsdel
Bygg C, 5.etasje
Mål v/A4:
1:200
gnr: 208, bnr: 1832
Dato:
13.03.19
Rev. dato:
17.06.19
Rev:
A
Seksjonsplaner Bellevue Brygge Fredrikstad
Riverside 16, 1606 Fredrikstad
LOF ARKITEKTER AS
Målestokk
S-087
S-088
S-089
S-090
S-091
Stue/kjøkken
Sov 1
Sov 2
Sov 3
Sov
Bad
Bad 1
Bad 2
Bod
Hall
Walk in closet
Balkong
F


Næringsseksjon
Snr 117
Del 1
Tsnr 117
Tegning
Plan kjeller del 1
Bellevue Brygge
Riverside 10-18 1606 Fredrikstad
Prosjektnr.
2111
Fase.
Detaljprosjekt
Dato opprettet
08.02.19
Sign.
HM
Gnr./Bnr./Festenr.
Gnr208/Bnr1832
Kontroll
PA
Godkjent
Tegningsnr.
Rev. ID
25.06.19 rev. H
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr


- Tsnr 117
innkjøring fra husD
Tsnr 117
Tsnr 117
Tsnr 117
Del 2
Tegning
Plan kjeller del 2
Bellevue Brygge
Riverside 10-18 1606 Fredrikstad
Prosjektnr.
2111
Fase.
Detaljprosjekt
Dato opprettet
08.02.19
Sign.
HM
Gnr./Bnr./Festenr.
Gnr208/Bnr1832
Kontroll
PA
Godkjent
Tegningsnr.
Rev. ID
26.06.19 rev. H
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Kontr


Kartutskrift
Målestokk 1:921
208/1832
21m
193915418
193915507
193915426
193915434
193915442
193915450
+208 / 1745
193915485
Lisleby veien 6
Riverside
Riverside
+208 / 1832
6264328
300617692
208 / 1832 / 0 / 70
208 / 1832 / 0 / 69
208 / 1832 / 0 / 68
300617686
208 / 1832 / 0 / 41
Riverside 16
208 / 1832 / 0 / 39
300617644
Riverside 10
208 / 1832 / 0 / 37
208 / 1832 / 0 / 21
300617661
193915256
Bellevue 34 A
208 / 1832 / 0 / 22
193915264
+300 / 122

[redacted]

Doknr: 738078 Tinglyst: 27.06.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM

RETTIGHETER TIL FELLESANLEGG OG –OMRÅDER

Oslo, 6. juni 2019.

1 BAKGRUNN OG FORMÅL

i) BNE Riverside AS, org. nr. 913 190 130, er eier og hjemmelshaver til eiendommene gnr. 208 bnr. 1832, **Bellevue Brygge** og gnr. 208 bnr. 1668 i Fredrikstad kommune (i felleskap benevnt **"Området"**). Området er regulert i detaljreguleringsplan *"Jernbanebrygga, delfelt B3, Fredrikstad kommune"* vedtatt 16. juni 2016.

ii) Det skal opprettes et eierseksjonssameie på hver av de to eiendommene, som samlet betegnes (**"Sameiene"**).

iii) Denne erklæringen **("Erklæringen")** regulerer rettigheter og plikter på Området.

2 KVARTALSLEKEPLASSER

iv) Sameiene har lik rett til atkomst og bruk av kvartalslekeplassene (lekeplassene på bakken) på Området (vedlegg 1). Bruken skal utøves under tilbørlig hensyn til alle beboerne i Området. Støyende lek skal ikke forekomme etter kl. 21.

3 INSTALLASJONER I GRUNNEN

(v) Sameiene har lik rett til å ha, vedlikeholde og reparere installasjoner i grunnen til det andre sameiet. Sameiene er ansvarlig for enhver skade slike installasjoner forårsaker, herunder evt. rørbrudd. Evt. skade sameiet installasjonen ligger på påfører det andre sameiets installasjon vurderes etter alminnelige erstatningsregler.

4 GLOMMASTIEN PÅ GNR 208 BNR 1668

vi) Sameiene skal ha lik rett til adkomst og bruk av Glommastien. Sameiene plikter å bidra til overskjøting av hjemmel til Glommastien til et eller begge Sameiene dersom det i fremtiden viser seg ønskelig. Formell overskjøting har ingen betydning for Sameienes rettigheter og plikter.

vii) I henhold til utbyggingsavtale *Bellevue Brygge* del 2 av 29. januar 2018 punkt 5 skal Fredrikstad kommune ha ansvaret for drift og vedlikehold av selve Glommastien og belysningen.

Rett kopi bekreftes

5 FORDELING AV KOSTNADER OG ADMINISTRASJON

5.1 Fordeling av kostnader

viii) Kostnader til drift, vedlikehold, reparasjon og utskifting av materiell på kvartalslekeplassene, jf. punkt 2 under fordeles mellom Sameiene etter hvert sameies forholdsmessige andel av samlet boareal (P-rom):

Sameiene	Areal	Andel sameiekostnad i prosent
Bellevue Brygge	9 300 m²	70 %
Byggetrinn 2 (Kaia)	4 000 m²	30 %
Total	13 300 m²	100 %

5.2 Styringsgruppen

ix) Det skal utpekes en representant fra styrene i Sameiene som medlem til et felles forum ("**Styringsgruppen**"). Styringsgruppen skal møtes minst én gang i året og etter eventuell innkalling fra ett av medlemmene.

x) Sameiene skal tilstrebe å inngå felles avtaler om drift og vedlikehold av Området. Styringsgruppen skal inngå og administrere disse avtalene. Dersom Sameiene inngår felles avtaler om tjenester som ikke er knyttet til rettigheter og plikter i Erklæringen (f. eks. snømåking, gartnertjenester, mv.). skal Styringsgruppen administrere disse.

xi) Styringsgruppen skal til det årlige årsmøtet i hvert av de to sameiene gi likelydende oversikt over utførte oppgaver siden forrige årsmøte.

xii) Styringsgruppen skal gi Sameiene anbefalinger om tiltak og investeringer utover alminnelig drift og vedlikehold, hvis Styringsgruppen ser behov for det. Anbefalingene skal legges ved innkalling til årsmøte. Gjennomføring av tiltak som går utover alminnelig drift og vedlikehold krever samtykke fra Sameiene.

5.3 Avsetting av midler

xiii) Sameiene er forpliktet til å avsette et årlig beløp til dekning av forventede kostnader.

6 TINGLYSING

Denne erklæringen tinglyses på eiendommene gnr. 208 bnr. 1668 og bnr. 1832.

7 SIGNATUR

For BNE Riverside AS:

Morten Austestad
Styrets leder

Eyvind Skaar
Styremedlem

Rett kopi bekreftes

[redacted]

8 VEDLEGG

1. Kart med angivelse av kvartalslekeplassene.

Rett kopi bekreftes

3/3

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
980234088
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 778225 Tinglyst: 27.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

ROM EIENDOM AS
(Org. nr. 980 374 505)

og

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS
(Org. nr. 980 234 088)

om

rett til fremføring av høyspentkabel i grunn

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Fredrikstad Energinett AS, "Bruksrettshaver", har behov for rask tilgang til Rom Eiendom AS ("Grunneier") sine eiendommer gnr. 208, bnr. 1669, gnr. 208 bnr.1668 og gnr. 208, bnr.16 i Fredrikstad kommune, ("Eiendommen") for fremføring av et høyspenningskabelanlegg, ("Kabelanlegget").

Grunneier planlegger å utvikle Eiendommen til bolig og næringsformål i samsvar med gjeldende reguleringsplan for Cicignon Skole og Jernbanebrygga, vedtatt16.07.01, videre er del av gnr. 208, bnr. 16 planlagt utviklet til boliger og marina/båtopplag. Deler av utbyggingen er planlagt påbegynt innen få år.

Fremfor å avvente utbyggingen slik at Kabelanlegget kunne fremføres i fremtidig veigrunn er partene enige om at Bruksrettshaver gis rett til å fremføre Kabelanlegget i en midlertidig trasé som senere legges om i forbindelse med Grunneiers utbyggingen av Eiendommen

Dok. ref.: 392318 - 1

Formålet med avtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter ved etablering, drift og vedlikehold av Kabelanlegget i midlertidig trasé over Eiendommen samt senere flytting av kabelanlegget til endelig trasé.

2. RETT TIL KABELFREMFØRING

Grunneier gir med dette Bruksrettshaver følgene varige rettigheter:

1. Rett til å bygge, drifte og vedlikehold et 10 kV kabelanlegg over Eiendommen på de vilkår som følger av denne avtalen.
2. Rett til å skifte ut kabelanlegget med tilsvarende anlegg i samme trasé.
3. Rett til nødvendig fremkomst over Eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter.

3. MIDLERTIDIG KABLETRASE

Kabeltraséen er ca 560 meter lang over Eiendommen, ca 0,7 meter, ca 0,6 meter bred. Kabelanlegget etableres med ca 0,6 meter overdekking.

Kabelanlegget skal midlertidig plasseres på Eiendommen langs høyre side av eksisterende vei, i slik trasé som inntegnet med rødt på vedlagte kart, datert 9.7.2009, vedlegg 1. Eiendomskart som viser Eiendommens grenser er vedlagt som vedlegg 2.

4. ENDELIG KABELTRASE

Ved Grunneiers utbygging av infrastruktur på Eiendommen skal Bruksrettshaver besørge Kabelanlegget flyttet til ny og endelig trasé etter Grunneiers anvisning. Partene er enige om at den del av Kabelanlegget som etableres innen reguleringsfelt B3 skal søkes endelig etablert inntil støttemur for ny vei i kanten av reguleringsfeltet.

Bruksrettshaver plikter å flytte Kabelanlegget til endelig trasé etter skriftlig varsel fra Grunneier. Bruksretthaver skal være klar til å gjennomføre omleggingen innen 2 måneder etter slikt varsel. Omleggingsarbeidet skal deretter koordineres med Grunneriers utbygging og gjennomføres med god fremdrift uten ugrunnet opphold eller stans.

Bruksrettshaver bærer alle kostnader med omlegging fra midlertidig til endelig kabeltrasé, herunder opparbeidelse av den endelige kabeltraséen. Støttemur mot jernbanen besørges og bekostes av Grunneier.

For det tilfellet Bruksrettshaver misligholder sin plikt til å besørge omlegging av kabeltraseén iht. dette pkt. 4 påløper dagsmulkt stor kr. 5.000,- per påbegynte dag. Det påløper ikke dagmulkt i periode(r) manglende oppfyllelse skyldes hindring utenfor Bruksrettshavers kontroll, og det ikke er rimelig å vente at Bruksrettshaver kunne ha overvunnet eller unngått følgene av hindringen.

Krav om omlegging fra midlertidig- til endelig trasé etter dette punkt 4 må fremsettes innen 10 år etter kontraktsdato. Grunneier kan kreve senere omlegging av Kabelanlegget, forutsatt at Grunneier bærer kostndene med omleggingen.

5. BRUKSRETTSHAVERS PLIKTER OG ANSVAR

Bruksrettshaver bærer enhver kostnad som står i forbindelse med bygging, drift, vedlikehold og den senere omlegging av Kabelanlegget slik beskrevet i pkt. 4.

Umiddelbart etter at Kabelanlegget er ferdigstilt skal området settes i samme stand som det var før kabelfremføringen.

Utbygging av Kabelanlegget skal koordineres med brukerne av Eiendommen og gjennomføres raskt og effektivt samt til minst mulig sjenanse og ulempe for disse. Senere behov for tilgang til Eiendommen for drift og vedlikehold av Kabelanlegget skal varsles og koordineres med Grunneier. Ved akutt feil eller driftstans på Kabelanlegget har Bruksrettshaver rett til umiddelbar nødvendig tilgang til Eiedommen for å utbedre feil og opprettholde driften. I slike tilfeller skal arbeidene som er utført, og eventuelt behov for videre tilgang, varsles og koordineres med Grunneier uten ugrunnet opphold. Alle arbeider skal uansett uføres til minst mulig sjenanse og ulempe for Grunneier og/eller brukere av Eiendommen.

Grunneier og hans eventuelle rettsetterfølgere skal på alle måter holdes skadesløs i forbindelse med fremføring, drift og vedlikehold av Kabelanlegget.

Dersom Grunneier eller hans rettsetterfølgere beslutter å legge nye eller gjøre inngrep/omlegging av sine installasjoner, veier eller ledninger, eller foreta annen utbygging på Eiendommen plikter Bruksrettshaver å besørge og bekoste nødvendig sikkerhetstiltak.

6. GENERELLE VILKÅR

Bruksrettshavers rettigheter etter denne avtale kan ikke overdras uten godkjennelse av Grunneier.

Grunneier er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget. Grunneiers ansvar er likevel begrenset til kun å omfatte direkte tap for Bruksrettshaver.

Før arbeidet påbegynnes skal det gjennomføres befaring med Grunneier og rettighetshavere (leietakere og evt. kabel-/røreiere) i aktuelle området.

Kabelanlegget må legges på en slik måte at Grunneier og fremtidige eiere av Eiendommen holdes skadefri ved all ikke upåregnelig utvikling av området.

Grunneier skal ha rett til å benytte Bruksrettshavers grøft til sine anlegg, rør eller ledninger mot å dekke dokumenterte merkostnader for Bruksrettshaver.

7. LEDNINGER

Dersom det i aktuell trase finnes det i dag eksisterende rørledninger og kabler er det bruksrettshaver plikt å påse at disse ikke påføres skade. Eventuell nødvendig kryssing, omlegging av eksisterende, lovlig lagte rørledninger og kabler vil bli utført og bekostet av Bruksrettshaver. Omleggingen og/eller kryssing skal godkjennes av eieren av kabelen/rørledningen. Eventuell tvist som måtte oppstå mellom de ulike bruksrettshaverne er Grunneier uvedkommende.

8. VEDERLAG

Bruksrettshaver skal som engangsvederlag for de rettigheter han får etter denne avtalen betale kr 30.000,- til grunneiers konto nr. 7050.05.70642 (merket "Fredrikstad – Høyspentkabel"). Betaling skjer innen 14 dager etter kontraktsinngåelsen.

9. FJERNING AV LEDNINGER SOM IKKE ER I BRUK

Dersom bruksretthavers behov for Kabelanlegget faller bort eller det med hjemmel i vedtak, forskrift eller lov gis et pålegg fra offentlig myndighet om fjerning, skal Kabelanlegget fjernes uten kostnad for Grunneier. I nevnte tilfeller faller bruksretthavers rettigheter til grunnen bort.

10. TINGLYSNING

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som hefte på Eiendommen for Bruksrettshavers kostnad.

Jernbaneverket er formell hjemmelshaver til ovennevnte eiendommer, og må samtykke i avtalen ifm. Tinglysning. Rom innhenter slikt samtykke.

For det tilfellet at retten til bruk av Eiendommen bortfaller, jf. pkt. 9 ovenfor, gir Bruksrettshaver Grunneier en ugjenkallelig fullmakt til å slette denne avtalen som heftelse på Eiendommen.

11. VERNETING

Uenighet knyttet til denne avtale skal forsøkes løst ved forhandlinger mellom partene. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken fremmes for de ordinære domstoler og partene vedtar Oslo tingrett som verneting.

4

***

Avtalen er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Oslo den 4./5.. 2011

Rom Eiendom AS

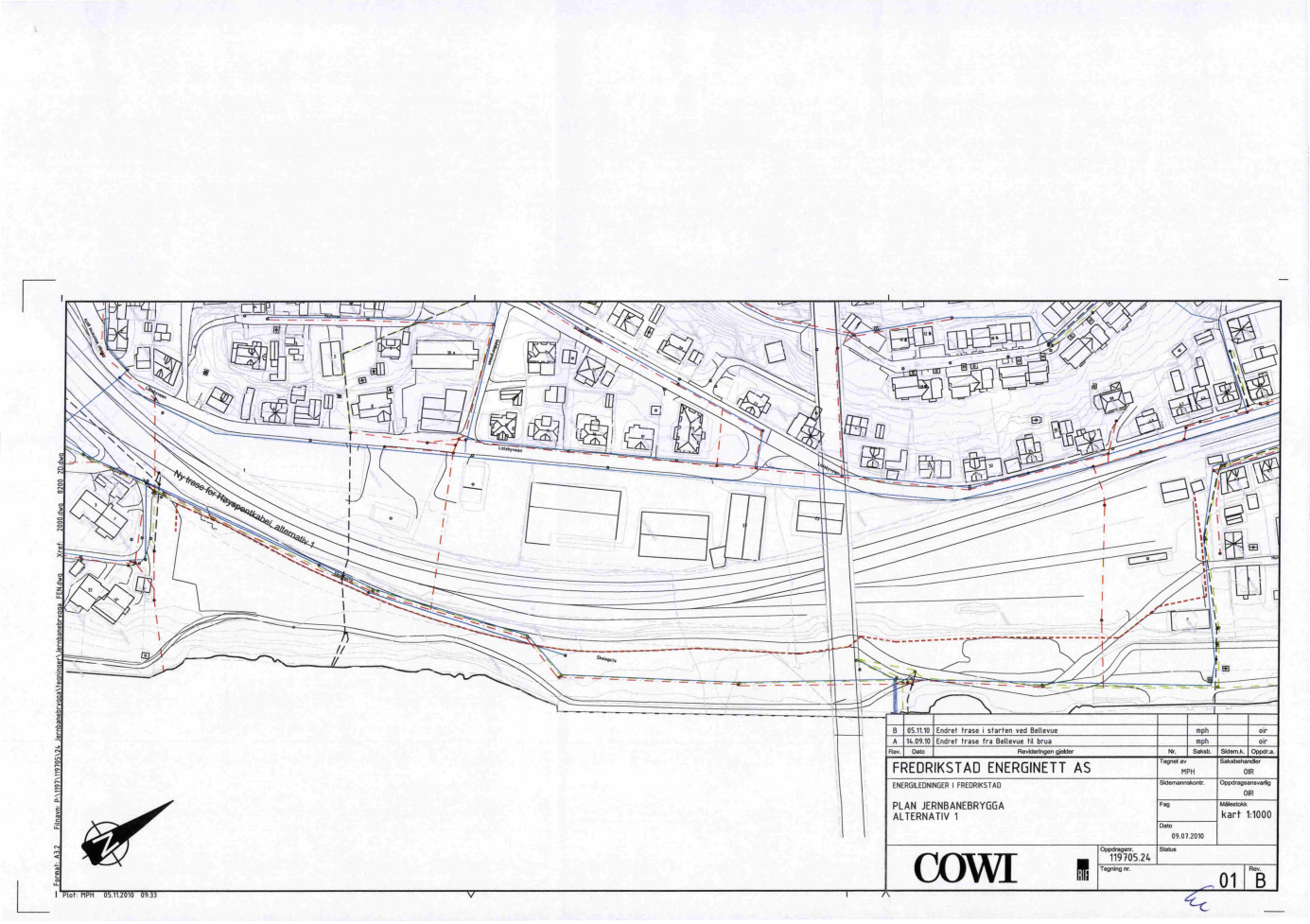
Fredrikstad den 10./1.. 2011

Fredrikstad Energinett AS

Jerbaneverket samtykker i at denne avtalen tinglyses på eiendommene gnr. 208, bnr. 1669, gnr. 208 bnr.1668 og gnr. 208, bnr.16 i Fredrikstad kommune berørte eiendommer

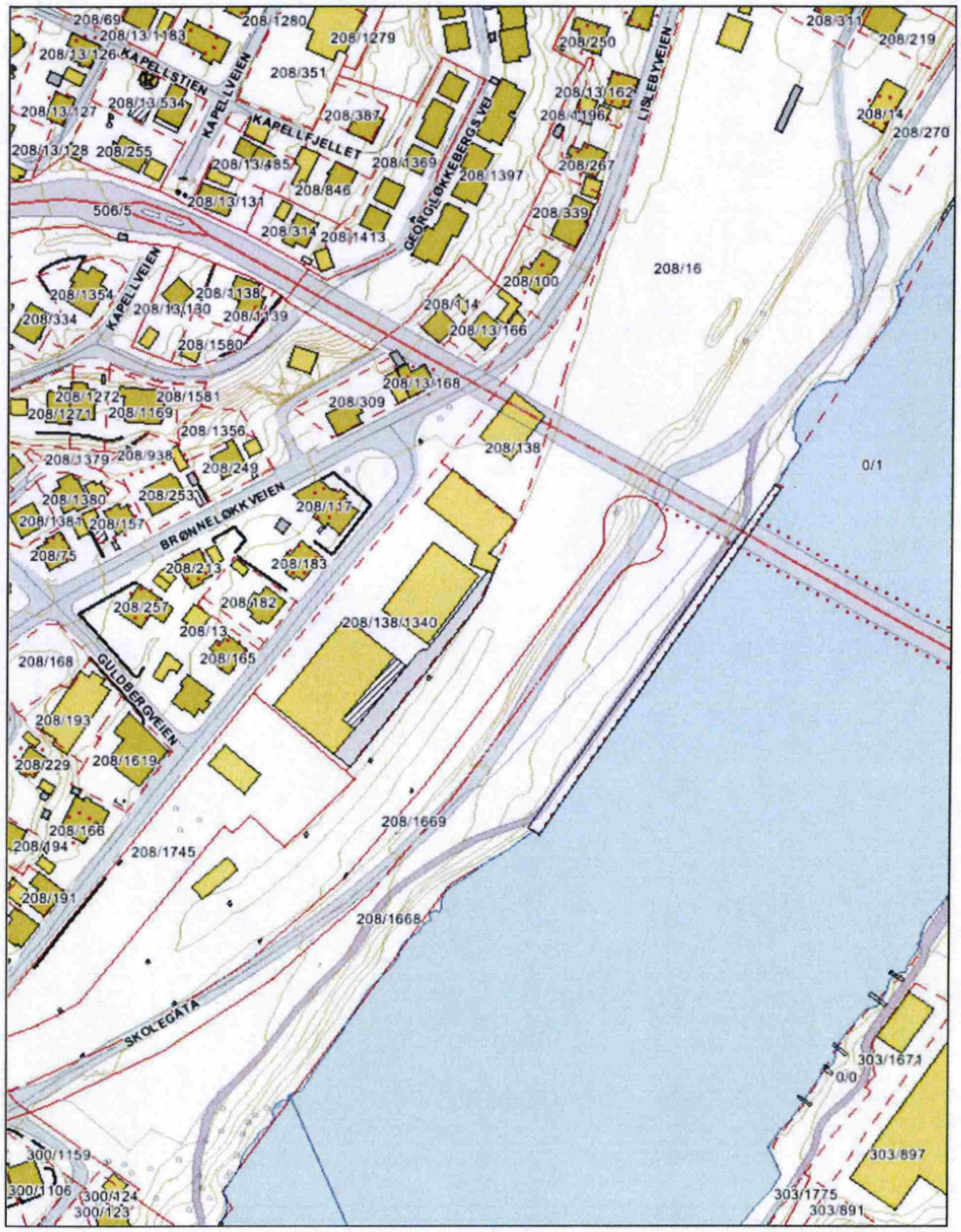
Jernbaneverket

Jernbaneverket
Bane Øst


Ny trase for Høyspentkabel alternativ 1
B 05.11.10 Endret trase i starten ved Bellevue mph oir
A 14.09.10 Endret trase fra Bellevue til brua mph oir
Rev. Dato Revideringen gjelder Nr. Saksb. Sidem.k. Oppdr.a.
FREDRIKSTAD ENERGINETT AS
ENERGILEDNINGER I FREDRIKSTAD
PLAN JERNBANEBRYGGA
ALTERNATIV 1
Tegnet av MPH
Sidemannskontr.
Fag
Dato 09.07.2010
Saksbehandler OIR
Oppdragsansvarlig OIR
Målestokk kart 1:1000
Oppdragsnr. 119705.24
Status
Tegning nr. 01
Rev. B
COWI
Plot: MPH 05.11.2010 09:33

Utskrift stående

Page 1 of 1



Målestokk = 1:2000

N

http://karttjenester.fredrikstad.kommune.no/interfred/gdClient/gdMapOutput/gdLayou... 16.11.2010

Doknr: 776049 Tinglyst: 15.10.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom

ROM EIENDOMSUTVIKLING AS
(Org. nr. 980 374 505)

og

FREDRIKSTAD FJERNVARME AS
(Org. nr. 981 666 577)

om

fremføring av fjernvarme over del av gnr. 300, bnr. 1159, 1593, 1589 og gnr. 208, bnr. 1668 og 1669 i Fredrikstad kommune

1. BAKGRUNN OG FORMÅL

Fredrikstad Fjernvarme AS, heretter kalt "Bruksrettshaver" skal stå for etablering av rør for fremføring av fjernvarme samt signalkabel for styring av fjernvarmeanlegget, heretter kalt "Fjernvarmefremføringen". Traseen hvor Fjernvarmefremføringen skal legges strekker seg over ROM eiendomsutvikling as, heretter kalt "Grunneier", sine eiendommer, Gnr. 300, bnr. 1159, 193 og gnr. 208, bnr. 1668, 1669, heretter kalt "Eiendommen".

Formålet med avtalen er å gi Bruksrettshaver rett til å bruke Eiendommen for Fjernvarmefremføringen, å foreta nødvendige arbeider på Eiendommen i forbindelse med leggingen av Fjernvarmefremføringen og å gjennomføre fremtidige nødvendige tiltak i tilknytning til vedlikehold, reparasjon, oppgraderinger mv. av Fjernvarmefremføringen. I tillegg regulerer avtalen partenes rettigheter og plikter i tilknytning til Fjernvarmefremføringen samt vederlag for rettighetene.

2. KONTRAKTSOBJEKT

Grunneier gir med dette Bruksrettshaver tillatelse til å legge og drifte Fjernvarmefremføringen, slik som inntegnet **nøyaktig** på vedlagte kart og lengdeprofil i målestokk: 1000 eller større. Det vises til følgende kart/tegninger:

1. Tegning fra Cowi AS nr B2331 av 24.05.06 revisjon A målestokk 1:250
2. Tegning fra Cowi AS nr B2331 av 14.10.05 revisjon A målestokk 1:1000
3. Tegning fra Cowi AS nr H2131 av 05.05.06 målestokk 1:1000

Strekningen som avtalen gjelder for benevnes "Glomma – Jernbanegata".

Bruksrettshaver gis videre rett til å anlegge riggplass for bruk utelukkende i forbindelse med Fjernvarmefremføringen. Riggplassen skal anlegges som inntegnet på kart av 24.05.06. Planlagt anleggsperiode 15.06.06 – 15.10.06. Riggplassen skal være ferdig ryddet den 15.10.06.

Umiddelbart etter at anleggsarbeidet er ferdigstilt skal området settes i stand i henhold til Fredrikstad kommunes til enhver tids gjeldende "Regler for graving i kommunal vei- og gategrunn og øvrige kommunale arealer".

3. BRUKSRETTSHAVERS GENERELLE ANSVAR

Bruksrettshaver bærer enhver kostnad som står i forbindelse med legging av Fjernvarmefremføringen og senere drift av anlegget.

Grunneier og hans eventuelle rettsetterfølgere skal på alle måter holdes skadesløs i forbindelse med fremføring, drift og vedlikehold av Fjernvarmeanlegget på Eiendommen.

Dersom Grunneier eller hans rettsetterfølgere beslutter å legge nye eller gjøre inngrep/omlegging av sine installasjoner, veier eller ledninger, skal ekstrautgifter som følge av sikring av Fjernvarmefremføringen belastes Bruksrettshaver. Bruksrettshaver står ansvarlig for gjennomføring av sikringsarbeid.

Dersom det vil bli behov for større omlegginger av grunneiers eller hans rettsetterfølgere installasjoner, veier og ledninger p.g.a. omreguleringer, utbygginger etc. må hver ledningseier betale sine utgifter til omlegging.

Veimyndighetens vedtak om å påby ledning flyttet er enkeltvedtak og kan etter forvaltningslovens regler påklages.

Når grunneier skal legge ny ledningstrase eller foreta utbygging etc. på eiendommene, blir ekstrautgifter til å sikre eksisterende fjernvarmeanlegg belastet bruksrettshaver. Grunnier skal tilstrebe å legge ledningen slik at man unngår sikring av fjernvarmeledningen.

Grunneier skal, ved behov og gjennom samarbeid, ha rett til å benytte bruksrettshavers grøft til sine anlegg, rør eller ledninger mot å dekke dokumenterte merkostnader for bruksrettshaver.

4. SPESIELLE VILKÅR

Følgende krav settes til fjernvarmerør:

1. Bruksrettshaver plikter å ha beredskap 24 timer i døgnet.
2. 30 min. etter at grunneier har varslet bruksrettshaver skal personell med kunnskap og myndighet til å stenge ut hele eller deler av fjernvarmeanlegget være til stede på anleggsstedet.
3. Det settes krav om at fjernvarmerør ikke legges nærmere offentlige vann- og avløpsrør enn 2 m uten etter skriftlig avtale.
4. Det settes krav om at det holdes byggemøter med jevne mellomrom og at en representant fra Fredrikstad kommune og grunneier blir innkalt til møter.

5. GENERELLE VILKÅR

Følgende generelle vilkår gjelder dersom ikke annet er avtalt under pkt. 4.

Bruksrett gitt etter denne avtale kan ikke overdras andre uten godkjennelse av grunneier.

Grunneier er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører ledningene.

Før anleggets påbegynnelse skal det gjennomføres befaring med grunneier og rettighetshavere (kabel-/røreiere og entreprenører med mer) i aktuelle området.

Fjernvarmerør må legges på en slik måte at grunneier og fremtidige eiere av Eiendommen holdes skadefri ved all ikke upåregnelig aktivitet i området.

6. TILTREDELSE

Bruksrettshaver kan igangsette arbeidet i kommunal vei, g/s-vei, grøft/skåning og næringsområde når følgende er oppfylt:

1. Denne avtale er undertegnet.
2. Arbeids/ gravetillatelse er gitt.
3. Lengdeprofil er mottatt av Kommunen/Grunneier
4. Tverrsnitt på kritiske punkter er mottatt av grunneier.
5. Skilt/varslingsplan er utarbeidet og godkjent.
6. Godkjent trafikkplan.

7. FLYTTING AV GJERDER ETC

Alle utgifter og alt arbeid i forbindelse med flytting, nedtaking/ oppsetting av gjerder, skilt etc. er bruksrettshavers ansvar og skal gjennomføres uten ugrunnet opphold.

8. LEDNINGER

I aktuell trase finnes det i dag eksisterende rørledninger og kabler. Det er bruksrettshaver plikt å påse at disse ikke påføres skade. Nødvendig kryssing, omlegging av eksisterende, lovlig lagte rørledninger og kabler vil bli utført og bekostet av bruksrettshaver. Omleggingen

og/eller kryssing skal godkjennes av eieren av kabelen/rørledningen. Eventuell tvist som måtte oppstå mellom de ulike bruksrettshaverne er grunneier uvedkommende.

Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre innretninger nærmere ledningstraseen enn 4 meter fra kanten av ytre fjernvarmerør uten at sikkerhetsrutiner er gjennomgått på forhånd.

9. INNMÅLING

Koordinater (X,Y,Z) og dybde under ferdig terreng på ferdig installasjon skal leveres gravemeldingstjenesten samtidig med ferdigstillelsen. For fjernvarmerør kreves det at komplette as-built tegninger oversendes kommunen senest 1 måned etter ferdigstillelsen.

10. VEDERLAG

Bruksrettshaver skal som engangsvederlag for de rettigheter han får etter denne avtalen betale kr 20 000,- til grunneiers konto nr. 7050.05.70642 (merket Fredrikstad – Cicignon). Betaling skal skje innen 1. august 2006.

11. FJERNING AV LEDNINGER SOM IKKE ER I BRUK

Dersom bruksretthavers behov for ledningene faller bort eller det med hjemmel i vedtak, forskrift eller lov gis et pålegg om fjerning, må ledningen fjernes uten kostnad for grunneier. Grunneier kan ikke gi pålegg om slik fjerning.

Når ledningene er fjernet faller bruksretthavers rettigheter til grunnen bort. Bruksretthaver har ikke krav på vederlag, fra grunneier, for bortfallet av rettighetene.

12. FORBEHOLD

22. juni 2006

Avtalen er gjort under forbehold om godkjennelse i styret i Bruksrettshaver. og grunneiers Styregodkjennelse skal foreligge innen ~~15. juni 2006~~ og dokumentasjon for dette skal oversendes Grunneier. Dersom styregodkjennelse og dokumentasjon ikke er fremlagt innen det nevnte tidspunkt faller avtalen bort i sin helhet.

13. TINGLYSNING

Avtalen kan tinglyses som hefte på Eiendommen.

For det tilfellet at fjernvarmledningene pålegges fjernet, jf. ovenfor, gir Bruksrettshaver Grunneier en ugjenkallelig fullmakt til å slette denne avtalen som heftelse på Eiendommen.

14. VERNETING

Uenighet om gyldigheten, forståelsen eller gjennomføring av denne avtale, skal forsøkes løst ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken fremmes for de ordinære domstoler og partene vedtar Oslo tingrett som rett ting for behandling av slike tvister.

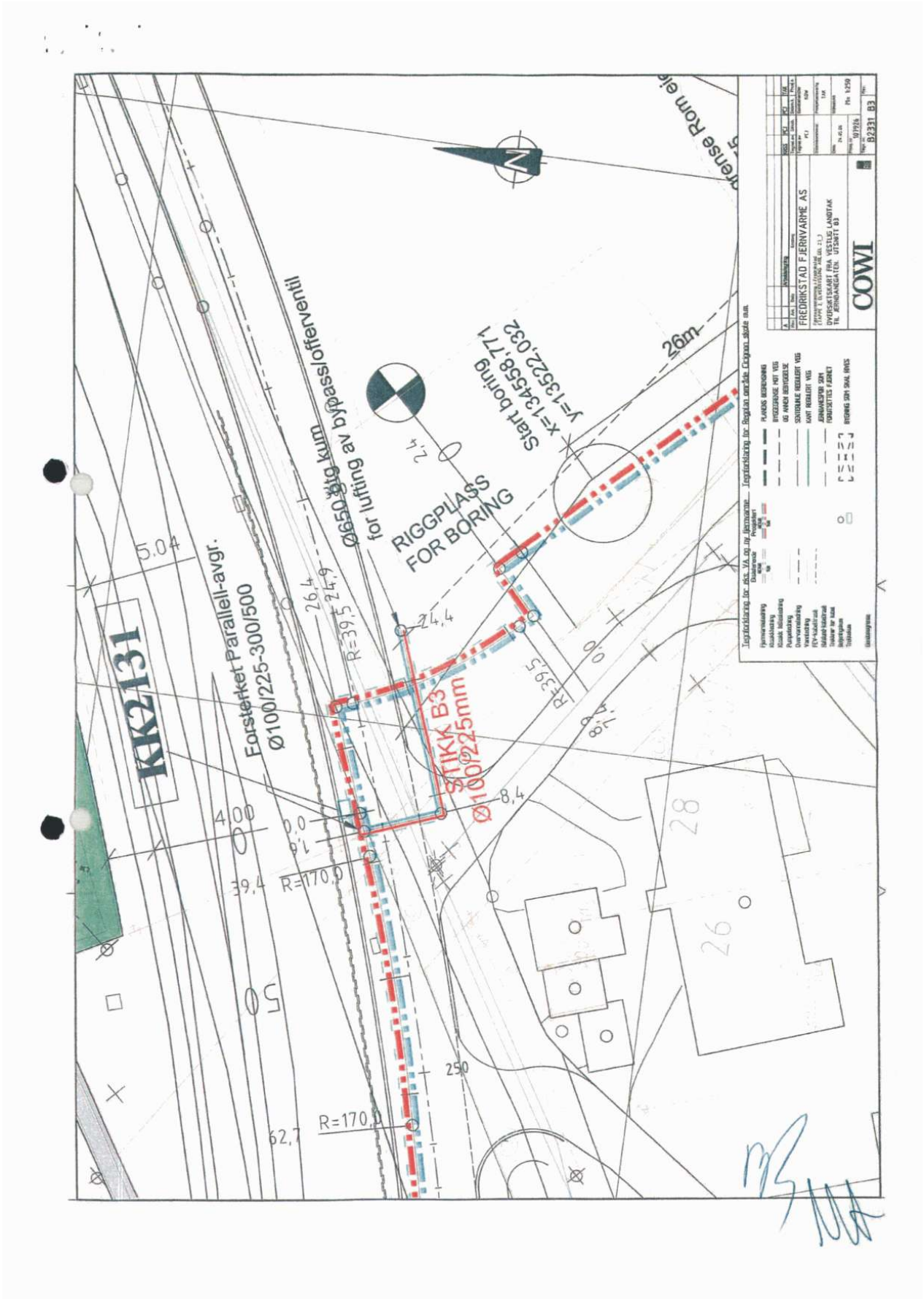
Avtalen er utferdiget i tre eksemplarer – to til Bruksrettshaver og ett til Grunneier.

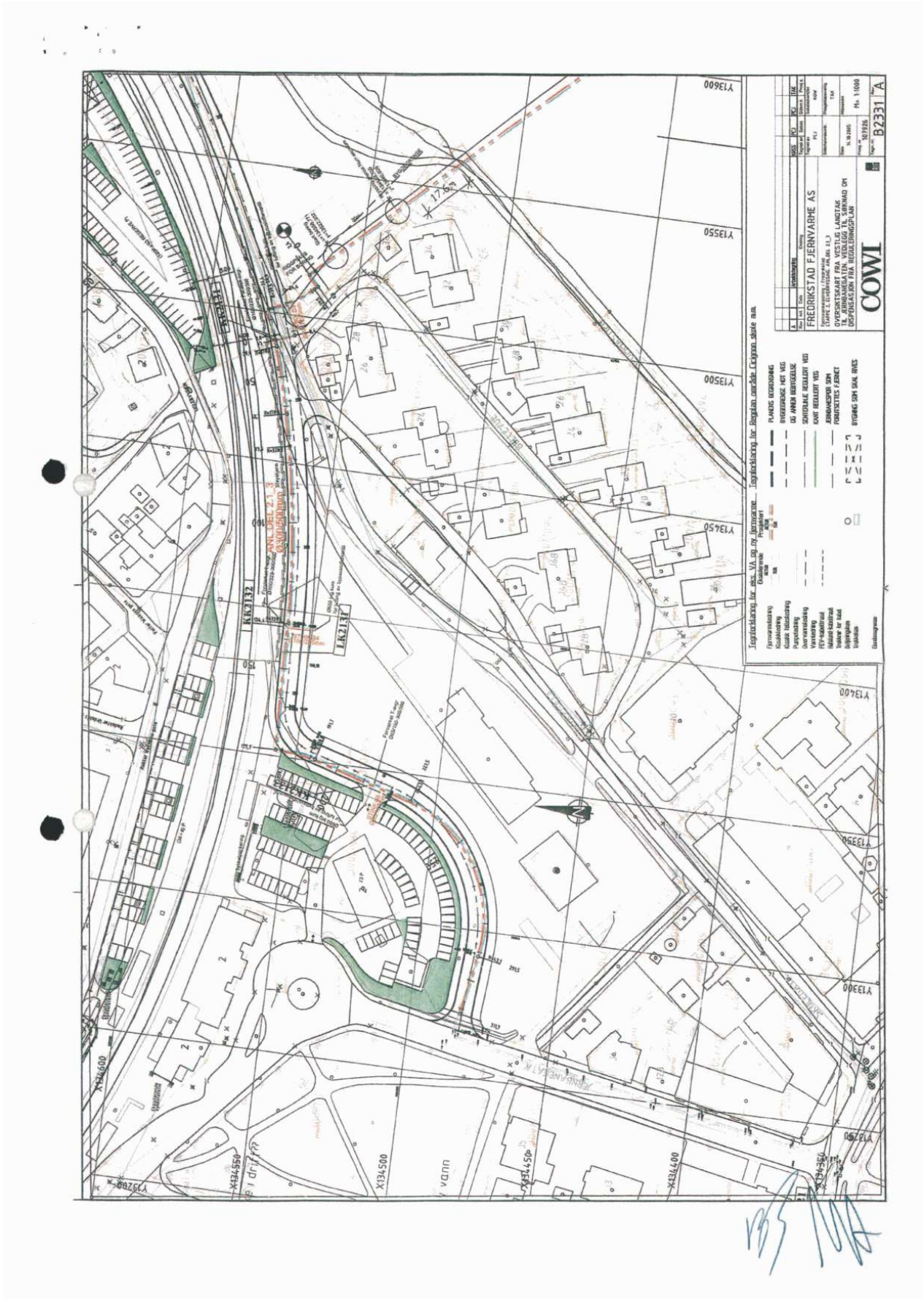
Oslo den 02./06. 2006

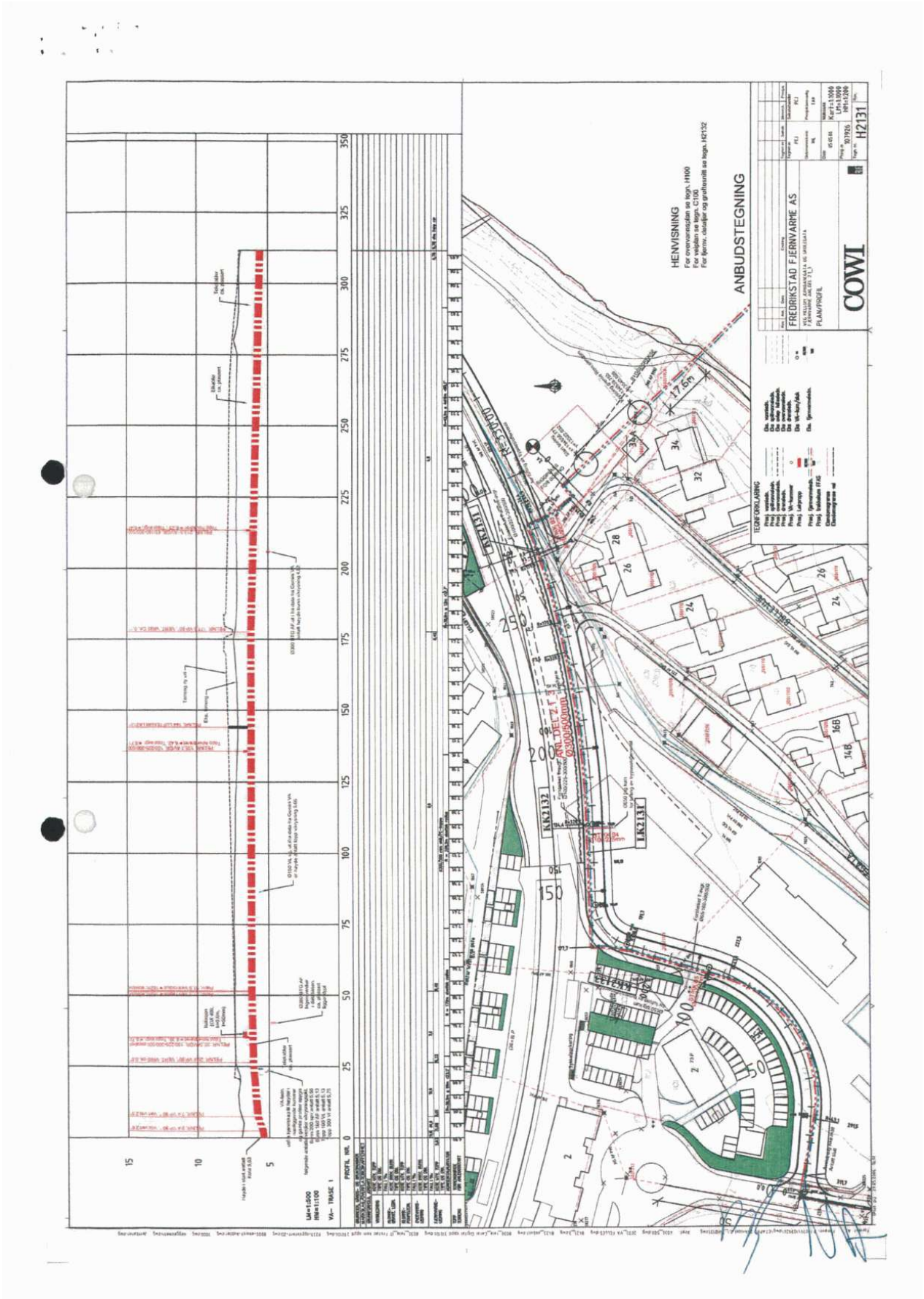
Pål Berger
ROM eiendomsutvikling as

Fredrikstad den 2./6. 2006

Per Bolstad
Fredrikstad Fjernvarme AS


KK2131
Forsterket Parallell-avgr.
Ø100/225-300/500
Ø650 støp kum
for lufting av bypassloffertventil
RIGGPLASS FOR BORING
Start boring
x=1345581,771
y=135221,032
STIKK B3
Ø100/225mm
26m
R=39,5
R=170,0
R=170,0
R=39,5
5,04
4,00
39,4
62,7
26,4
24,9
24,4
8,4
250
28
26
FREDRIKSTAD FJERNVARME AS
DYBDESKISSEKART FRA VESTLIG LANDTAK
TIL JERNBANEGATEN UTSNITT B3
COWI
B2331 B3


FREDRIKSTAD FJERNVARME AS
COWI
B2331 A


ANBUDSTEGNING
HENVISNING
FREDRIKSTAD FJERNVARME AS
COWI
H2131
PLAN/PROFIL
TEGNFORKLARING

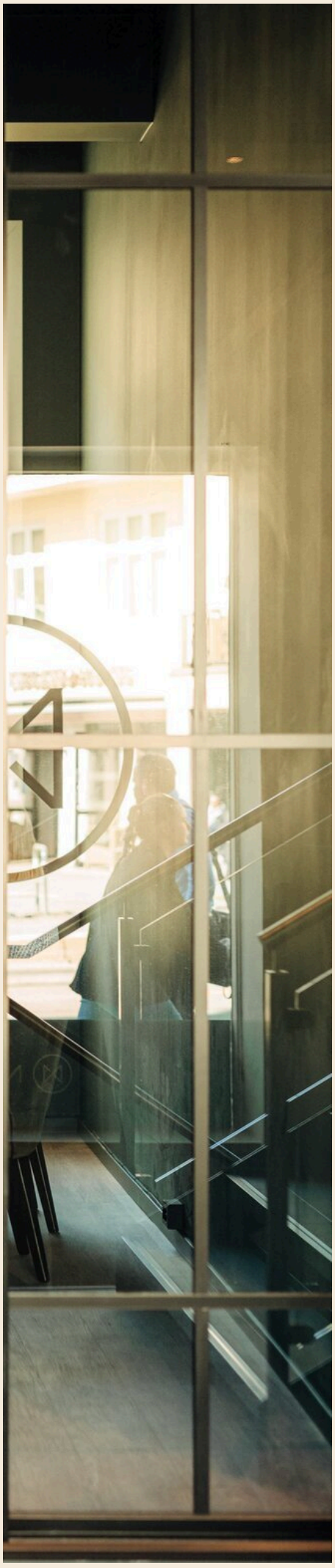
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 30-0025/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Riverside 20 1606 FREDRIKSTAD
Matrikkel: Gnr 208, bnr 1832, snr 116 (ideell andel 1/1) / Gnr 208, bnr 1832, snr 117 (ideell andel 1/21) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Tonje Aasvangen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Fredrikstad Eiendomsmegling AS
t.aasvangen@nordvikbolig.no
908 38 822