NORDVIK

Bergfruelia 21

2 soverom | 107 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bergfruelia 21

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
37	Kontaktinfo
38	Nabolagsprofil
40	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026









Nøkkelinformasjon

Pen og harmonisk 3-roms leilighet fra 2006 nær marka. Gode romløsninger, flotte vindusflater og stor solrik terrasse.

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**108 590,-**
Totalpris	**4 408 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 868,-**
BRA-i	**107 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Bergfruelia 21 er del av et naturnært sameie på Rolvsøy, like ved Fredrikstadmarka. De pene lavblokkene fra 2006 har grønne fellesområder, omgitt av småskog. Vi befinner oss 6,5 km nord for Fredrikstad og litt lenger unna Sarpsborg. Både marka og det trivelige nabolaget er fine turområder. Skoler, barnehager og butikker venter i kort avstand. Bussen går ofte, og for pendlere til Oslo er dette et fint utgangspunkt. I fellesområdet har du både garasjeplass og utvendig bod. Den gjennomgående leiligheten ligger 1. etasje og har hellelagt platting langs tre vegger, solrik med skogutsikt. Rommene har pene flater, god planløsning, og en særdeles fin fordeling av vinduer, som gir gode lysforhold. Gasspeis og eget vaskerom er en bonus. Perfekt for par i alle aldre og naturglade barnefamilier.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 107 kvm
Total BRA: 107 kvm

Bergfruelia 21
1. Etasje



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














SAMSUNG







































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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0066/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Gnr 733, bnr 71, snr 1 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selgere
Ørnulf Omberg
Ingrid Lundberg
Åge Haukaas

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 421 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 107 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 131 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Selveierleilighet
1. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Entre, gang, 2 soverom, bod/vaskerom, bad, stue og kjøkken
Total BRA: 107 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse

Garasje/ utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasje
BRA-e: 7 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.23-2.42

Solforhold
Selger opplyser: solen er tilgjengelig fra den står opp til den går ned

Innhold
1.ETG
Vegger: Slettmalt. Fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og belegg. Fliser på bad og i entre

Utvendig bod merket med nr 1.

Standard
Når du går inn i entreen, og åpner døren til gangen, åpner du samtidig opp den klassiske siktlinjen gjennom hele boligen, som kjennetegner en god planløsning. Leiligheten fra 2006 holder fin standard med flislagt gulv i entreen som forløper over i nydelig, lakkert eikeparkett innover i boligen.

Gangen har en god garderobeløsning inn til siden. En dør leder inn til hovedsoverommet og en døråpning på motsatt side gir deg en snarvei inn på kjøkkenet.

Gangens ene vegg oppleves da mer som en delevegg, og den gir deg ulike muligheter for oppheng av bilder og møblering. Videre ned i gangen finer du badet, med et vaskerom innenfor. Stue og kjøkken opptar halve boligen, og den har mange vinkler. Hvis du teller, har den ikke bare fire hjørner - men tolv. Disse brukes til ulike lyshjørner - altså vinduer som står mot hverandre i vinkel, noe som gir både fine lysvirkninger og utsikt. Stuens gasspeis fra 2022 sørger for god varme og hygge uten behov for dryssende vedkubber.

Nederst finner du terrassedøren som slipper deg ut på den 34 kvm store hellelagte markterrassen. Denne løper seg rundt to hushjørner og gir deg uteplass mot vest, sør og øst. Her finner du roen i solveggen, og merker nok at luften er god her i høyden, så nær marka.

Kjøkkenet stiller med innredning fra Sigdal. kombinert med tidløse vegger, skaper en vennlig atmosfære i kjøkken og spisestue. De lange liggende vinduene danner et bånd bortover veggen som er utrolig fint. I hjørnene står et høyt og et lite vindu. Disse sammenstillingene av glassflatene er virkelig elegante.

Baderommet er helfliset med og rent med en romslig dusjsone. Innenfor en skyvedør, finner du vaskerommet med utslagsvask og plass til både vaskemaskin og trommel. En smart løsning.

Alle rommene som ligger på motsatt side av oppholdsrommene, har en skråvegg mot naboleiligheten. Trapesformen gjør rommene interessante å møblere, og skaper en egen dynamikk til romopplevelsen. Hovedsoverommet med den plassbygde garderoben er god og romslig. Boligen har balansert ventilasjon med god luftkvaliteten, og både bad og entre har varmekabler i gulvene. Dette er en svært behagelig bolig med en god planløsning - et fint sted for både barnefamilier eller naturglade par i alle aldre.

Parkering
Parkering i egen garasje.
Det er lagt inn kabler for elbil ading. Selve ladeboksen er ikke bestilt eller montert.

Modernisering og påkostninger
Gassovnen er skiftet ut. ca.2022
Garasjeport er skiftet desember 2025
2022-2025

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det har ikke vært behov

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: Gassovn er skiftet, ca. 5 år siden og lite brukt etter det. Navno på firma husker jeg ikke, men kan komme tilbake på det.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: kommunal va

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Årlig skifte av filter på ventilasjon

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bygget står på naturlig fjell. Ingen sprengning

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?
Ja
Beskriv: Nabotomten er under/eller blitt regulert til bolig. Saxegaard Sag. Imellom eiendommene er det 10 meter le belte

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Det er foreslått å øke felleskostnader med 10% fra dagens pris kr 2868,- til kr 3155,- pr måned. Årsmøte er den 30.04.26

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema/tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

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:

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står oppført på støt plate på mark. Grunnmur av betong og yttervegger oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med malt trekledning og fasadeplater som er pusset og malt. Taket er utvendig tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet i 1.etasje fra 2006. Boligen fremstår i god stand med normal forventet slitasje. De avvikene som er avdekket er noe manglende fall på gulv på bad. Varmtvannsbereder er av eldre dato om må forventes at må byttes. Ellers er avvikene knyttet til forventet levetid på ulike bygningsdeler. Det må forventes utbedringer i tiden fremover. Det anbefales at hele rapporten leses i sin helhet for å få et overordnet innblikk om hvordan standarden er på de ulike bygningsdelene.

ELEKTRISK/ SAMSVARERKLÆRING
Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring. -Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for el-anlegget 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:
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget.
Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

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 fremvist godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk datert 07.03.2005
FERDIGATTEST: -Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg med 6 leiligheter.
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

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.2 Bad/Vaskerom Overflate gulv
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk på badet. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet -Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør på bad. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

1.1.3 Bad/Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

6.2 Varmtvannsbereder
-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

Bygningsdeler som har fått TG3:
INGEN

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
INGEN

Innbo og løsøre
Hvitevarer som er i leiligheten følger med hvis ønskelig. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
-Gasspeis
-Panelovn
-Varmekabel på bad og i entre

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 10000 kWh | Strømkostnad forrige år: 12000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Nei

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 868,- pr. mnd.
Inkluderer: felles strøm
utvendig vedlikehold
service gassovner
vaktmestertjenester
snørydding
tv og bredbånd
forsikring av bygg
festeavgift

Forsalg til årsmøte 2026: øke felleskostnader med 10% fra 01.01.2027

Kommunale avgifter
Kr 10 614,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Renovasjon
Vann
Avløp

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

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder (gassovn): 5000 kr

Eiendomsskatt
Kr 3 994,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 241,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 967 929,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber. Altibox.
Dette er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Bergfruelia 1 Boligsameie, orgnr. 990 494 991

Om sameiet
Seksjonssameie på Rolvsøy, seksjon 1-14.

Forretningsfører
Øko Drift AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

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

Fellesformue
Kr 1 667,- pr. 12.05.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 11 422 ,-
Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr.54 792 ,-

Sum egenkapital 2024: kr 223 034 ,-
Sum gjeld: kr. 111 048 ,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Protokoll for årsmøte 2026 er ikke klar pr d.d. (12.05.2026), dette ettersendes meglerkontoret fra forretningsfører.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vårdugnad.
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Dyrehold
Hund er tillatt så lenge ikke hunden er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre sameiere, samt at den ikke blir satt utendørs uten tilsyn. Hunden luftes utenfor sameiets områder og ekstremiteter plukkes opp. Gir skriftlig beskjed til styret ved anskaffelse.

Sameiets forsikring
Storebrand

Polisenr. 3936277

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 249 kvm (Festetomt)
Bergfruelia 21 ligger i første etasje av en lavblokk fra 2006. På en naturskjønn høyde like ved Fredrikstadmarka. Boligene har en ganske moderne, dempet stil med okegul mur, variert med gråmalt kledning. Vinduene veksler lekent mellom høye og brede. Rundt boligene vokser gressplener, jevne hekker og ulike prydbusker, og mot sør reiser det seg et frodig trebelte, og ser man rundt seg må man konkludere at dette er et naturskjønt nabolag. Fellesområdene mellom lavblokkene er pent asfaltert og mot skogbrynet ligger ryddige garasjebygg, der du finner din egen 17 kvm garasje. Det hører også med en fin, utvendig bod på 7 kvm til hagemøbler, sykler, ski med mer.

Inngangspartiet i første etasje er inntrukket med overetasjen svalgang som overbygg. Fra døren og videre rundt to hushjørner, er det lagt heller. Dette gir deg markterrasse mot både øst, sør og vest. Den største flaten er koblet til stuen. Buskene på utsiden, hjulpet av pene spilegjerder, skjermer godt, men tar samtidig lite sol, for her får du sol hele dagen og kvelden. Denne deilige uteplass som du kan møblere uten å bekymre deg for at det blir trangt, og naboens balkong gir dessuten tak over deler av plassen. Her kan du tilbringe mange fine ettermiddager og kvelder i godt selskap.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 21 000,- pr. år
Festekontrakt datert: 15.08.2006
Festetid: Ihht til tinglyst festekontrakt er gjelder lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr 106 med senere endringer, herunder § 7 om festetid. Det er § 7 som viser til festetiden.

Festeforholdet gjelder helt fram til forholdet blir sagt opp av festeren eller tomten blir innløst.

Regulering av festeavgift: Oppgitt årlig festeavgift gjelder hele sameiet. Dette fordeles på alle seksjonene og er inkludert i felleskostnadene.

Ihht til tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres hvert 10. år.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Ihht til tomtefestelovens § 32 kan festeren kreve å få innløst festetomten når det har gått 30 år av festetiden eller når festetiden er ute. Etter at det har gått 30 år av festetiden, kan festeren også kreve å få innløst en festetomt til boligformål hver gang det har gått to nye år.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Berfruelia 21 ligger 6,5 km nord for Fredrikstad sentrum. Du følger Råkollveien oppover, og svinger inn på Bergfruelia som raskt hever seg enda litt. Landskapet åpner seg opp i et nabolag bestående av rekkehus og småblokker. Sørover grenser sameiet mot et lite et skogholt og ikke langt vestover kommer du deg inn i Fredrikstadmarka, der du går fine turer både sommer og vinter, og nabolaget selv er også fint å spasere i.

Med sine landlige omgivelser er denne delen av Rolvsøy svært familievennlig. Flere barnehager, Hauge skole og Haugåsen ungdomsskole ligger i kort avstand, langs rolige veier. Dessuten finner du Steinerskolen i nærheten. Den gir barn og ungdom et fint pedagogisk alternativ i flotte naturomgivelser. Videregående og folkehøyskole finnes også i nærområdet – som faktisk har en sjeldent stor samling skoler. Blant skoler og barnehager ligger også Rolvsøyhallen som benyttes av idrettslag, men også kan leies av privatpersoner.
I det daglige nyter du en praktisk hverdag med hensyn til innkjøp med Østfoldhallene kun 1 km unna. Der finner du alle tenkelige butikker. Bussen mellom Sarpsborg og Fredrikstad går hvert åttende minutt i rushtiden. Du har også en gunstig vei til Oslo hvis du pendler, for her kommer du raskt inn på Solliveien og videre ut på E6.

Bebyggelse
Leilighet i blokkbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
"Glommaringen" går langs 109-veien mellom Fredrikstad og Sarpsborg med jevnlige adganger.

Skoler og barnehager
Velefrikk Steinerbarnehage
Haugeløkka barnehage
Trollklubben barnehage
Haugåsen ungdomsskole og Hauge skole.
Nærhet til begge skolene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 05.07.2006. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:
-Garasjerekke 1-7
-Deler av asfaltarbeid

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
KOMMUNEPLANER
Fredrikstad 2023 – 2035
Vedtatt: 15.06.2023
Formål/ hensynssoner:
1001- bebyggelse og anlegg
Hensynssoner

REGULERINGSPLANER
237 Vallefjellet Øst - Saxegård
Vedtatt: 23.10.1986
Formål:
710 - Feles avkjørsel
110 - Boliger
310 - Kjørevei
Hensynssoner:

REGULERINGSPLANER (under arbeid):
Varslet igangsatt: 20.06.2025

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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

3107/733/71/1:
15.08.2006 - Dokumentnr: 382866 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 21 000
Tomteverdi: NOK 502 000
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3107 Gnr:733 Bnr:71 F
Gjelder denne registerenheten med flere

15.08.2006 - Dokumentnr: 382866 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 21 000
Tomteverdi: NOK 502 000
Pant for forfalt festeavgift
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2006 - Dokumentnr: 471683 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 102/1327

01.01.2020 - Dokumentnr: 443798 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:733 Bnr:71 Snr:1

01.01.2024 - Dokumentnr: 96604 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:733 Bnr:71 Snr:1

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
Leiligheten har i forbindelse med klargjøringen av salget fått utført en flyttevask. Leiligheten overleveres slik den var ved visning uten ytterligere rengjøring.

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.

BYGGESAKER OG PLANER I NÆROMRÅDET
Selger beskriver:
Har du mottatt nabovarsel om byggesak eller annet tiltak?
Ja
Beskriv nabovarselet
Reguleringsplan for Saxegård sag, syd for boligsameie. Det er 10 meters le vegetasjon mellon tomten til Bergfruelia og ny rguleringsplan.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

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

avtaleinngåelse (budaksept).

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 200,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg fotograf*** kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. *** kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 050,- 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 20. mai 2026

Megler
Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

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

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

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

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

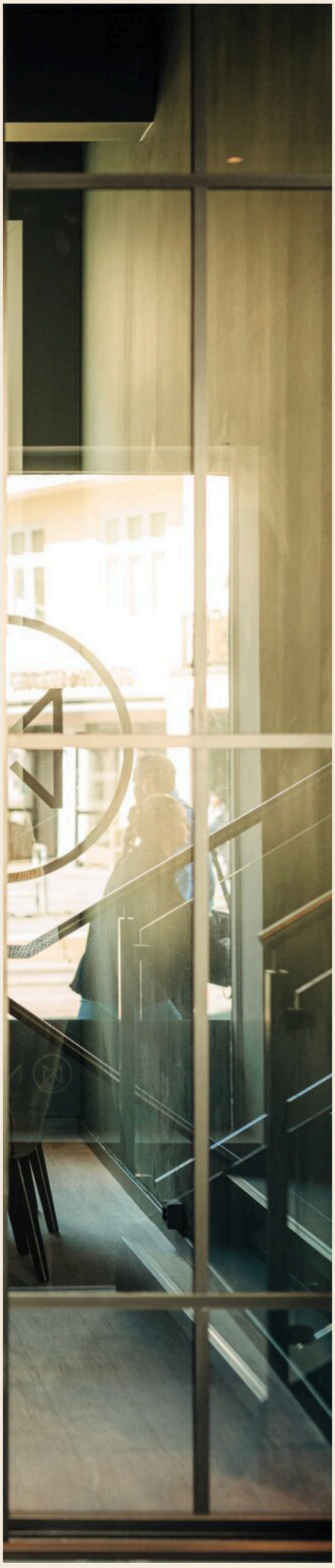
Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

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



Bergfruelia 21

Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	9 min 0.8 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1... 184 elever, 12 klasser	18 min 1.4 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 435 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 2.9 km
Glemmen vgs - Lisleby	6 min

Offentlig transport

Vallefaret Linje 8	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 6.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

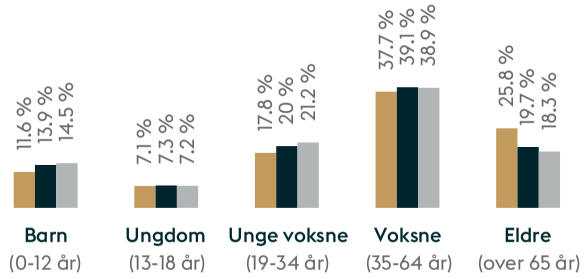
Barnehager

Veslefrikk Steinerbarnehagen (... 31 barn	17 min 1.4 km
Haugeløkka barnehage (0-5 år) 70 barn	19 min 1.7 km
Trollklubben barnehage (0-5 år... 93 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Dikeveien	10 min
Meny Østfoldhallene	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råkollen/Hauge	1 964	1 006
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hauge skole	9 min
Østfoldhallen	10 min
MUDO Gym Fredrikstad	8 min
Sporty24 Fredrikstad	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Bergfruelia 21
1663 Rolvøsy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Magnus Eriksen
Dato: 12/05/2026

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

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:733, Bnr: 71
Hjemmelshaver:	Ørnulf Omberg
Seksjonsnummer:	1
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2006
Tomt:	Felleseiet 4 249 m²
Kommune:	0106 Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ørnulf Omberg
Befaringsdato:	04.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten pent opparbeidet og beplantet med gressplen, busker og trær. Asfalterte adkomstarealer.

OM BYGGEMETODEN:
Boligen står oppført på støt plate på mark. Grunnmur av betong og yttervegger oppført i bindingsverk som utvendig er kledd med malt trekledning og fasadeplater som er pusset og malt.
Taket er utvendig tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leilighet i 1.etasje fra 2006. Boligen fremstår i god stand med normal forventet slitasje. De avvikene som er avdekket er noe manglende fall på gulv på bad. Varmtvannsbereder er av eldre dato om må forventes at må byttes. Ellers er avvikene knyttet til forventet levetid på ulike bygningsdeler. Det må forventes utbedringer i tiden fremover. Det anbefales at hele rapporten leses i sin helhet for å få et overordnet innblikk om hvordan standarden er på de ulike bygningsdelene.

ANNET:
OPPVARMING:
-Gasspeis
-Panelovn
-Varmekabel på bad og i entre

BOD OG PARKERING:
-Utvendig bod merket med nr 1.
-Garasjeplass i garasje i rekke. Garasjen er ca 17 kvm

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):
1.ETG
Vegger: Slettmalt. Fliser på bad
Tak: Slettmalt
Gulv: Parkett og belegg. Fliser på bad og i entre

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende:
-Monter gasspeis i stue
-Nye panelovner desember 2025

FELLESKOSTNADER:
ikke opplyst

©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
1.etasje	102			34
Utvendig bod				
SUM BYGNING	102			34
SUM BRA	102			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		17		
Utvendig bod		7		
SUM BYGNING		14		
SUM BRA	17			

BRA-i:

1.ETG:
-Entre, gang, 2 soverom, bod/vaskerom, bad, stue og kjøkken

ANNET:
-Ingen

BRA-e:

1.ETG:
-Ingen

ANNET:
-Bod

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:
-Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.23-2.42

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:

Ørnulf Omberg

©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

12/05/2026

Magnus Eriksen

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad/Vaskerom

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/vaskerommet er fra 2006

Fliser på vegger og slettmalt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett, dusj med glassdører. Mekanisk avtrekk i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.
På vaskerom er er det slettmalt med våtromsmaling på vegger og slettmalt i himling. Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, varmtvannsbereder og rørskap. Det er ikke terskel mellom bad og vaskerom og dermed vurdert som ett våtrom.

-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 ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj og på bod.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles tilnærmet flatt gulv på bad. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 10mm som ikke er tilfredstillende
-Fall på gulv på bod/vaskerom er tilstrekkelig og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 50mm som er tilfredstillende
-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

---

Merknader:
-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk på badet. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør på bad. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2006

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.

Tettesjikt av smøremembran på bad og våtromsbelegg på vaskerom

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 på soverom 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

Merknader:
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

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 2006 og type er Sigdal.

Sletmalt på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kjøleskap, 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 normal slitasje iht bruk og alder

---

Merknader:
-Enkelte fronter på kjøkken henger har behov for justeringer
-Enkelte merker og misfarging på overskap

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er innenfor tolleransekrav

GULV:
-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:
-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

ANNET:
-Boligen har installert gasspeis, det er ikke fremvist noe dokumentasjon på installering av enheten

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving og det registreres datostempling fra 2006. Isolert ytterdør fra 2006.

-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 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 tilhørende markterasse mot sørvest på 34 kvm. Det er lagt betongheller som underlag. Rekkverk på deler av terrassen ellers beplantning rundt.

Merknader:
-Dels- elde og slitasje på betongheller, det er grønske og en del mosedannelse. Vedlikehold må kunne påregnes

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

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.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bod/vaskerom, 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 med vannmåler plassert på bod/vaskerom
-Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
-Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

---

Merknader:
-Vegghengt toalett har ingen spalte for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og kan heller ikke forventes å være plassert i vanntett hulrom. Dette var ikke påkrevd da toalettet ble installert, men nevnes for å belyse risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig
-Anlegget er fra byggeår. Med ingen synlig tegn til funksjonssvekkelse. Eldre anlegg som nærmer 25 år kan være en risikokonstruksjon og oppgraderinger/utskiftninger kan ikke utelukkes ved oppussing av rom med vanninstallasjoner

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

200 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bod/vaskerom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:
-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Det var sist inspisert i

Det var rengjort i desember 2025

Anlegget ble sist fornyet i

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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/vaskerom
-Selger opplyser om at filter sist ble skiftet desember 2025

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.

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 ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre. Anlegget er skjult, det er totalt 11 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for el-anlegget

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:
-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

©mstr.no

www.bmtf.no

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 fremvist godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk datert 07.03.2005

FERDIGATTEST:
-Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg med 6 leiligheter.

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/Vaskerom Overflate gulv

-Det måles tilnærmet flatt gulv og manglende fall rundt sluk på badet. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig mot sluk og kan bli liggende. Vann som eventuelt blir liggende vil gi slitasje på gulv og fuger, samt øke risiko for å skli på gulvet
-Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør på bad. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

1.1.3 Bad/Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

6.2 Varmtvannsbereder

-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ørnulf Omberg	9578-5999-4-2724635	2026-04-24 12:17:47
Ingrid Lundberg	9578-5999-4-1893281	2026-04-24 15:16:49

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
24. apr. 2026

Oppdragsnummer
30-0066/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Ørnulf Omberg, Ingrid Lundberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. desember 2006

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 123456
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Det har ikke vært behov

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: Gassovn er skiftet, ca. 5 år siden og lite brukt etter det. Navno på firma husker jeg ikke, men kan komme tilbake på det.

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: kommunal va

---

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

Ja

Beskriv: Årlig skifte av filter på ventilasjon

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget står på naturlig fjell. Ingen sprengning

---

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nabotomten er under/eller blitt regulert til bolig. Saxegaard Sag. Imellom eiendommene er det 10 meter le belte.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er foreslått å øke felleskostnader med 10% fra dagens pris kr 2868,- til kr 3155,- pr måned. Årsmøte er den 30.04.26

---

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: 30-0066/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ingrid Lundberg	**2026-04-24**	**Ørnulf Omberg**	**2026-04-24**

Identifikasjon

Ingrid Lundberg

Identifikasjon

Ørnulf Omberg

Signicat

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-733/71/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.10.2006	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
TORIL OMBERG HAUKAAS		F - Fester	D - Død		1/3
ØRNULF OMBERG		F - Fester	B - Bosatt		1/3
OMBERG EIENDOM AS	971163623	H - Hjemmelshaver		Valgards vei 18	1/1
INGRID LUNDBERG		F - Fester	U - Utflyttet	HÄLLEFLUNDREGATA N 40	1/3

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	03.10.2006			

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
24213501	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 24213501: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	548.7
Antall boenheter	7	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	548.7
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.04.2004	10.05.2005
IG - Igangsettingstillatelse	09.05.2005	10.05.2005
MB - Midlertidig brukstillatelse	05.07.2006	15.01.2025
DO - Data fra bygningsendring overført	05.12.2023	05.12.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	102.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	4	257.0	0.0	257.0	0.0
H02	3	291.7	0.0	291.7	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
24213501-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	3.7	0.0	3.7	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	27.09.2023	04.10.2023
FA - Ferdigattest	29.11.2023	05.12.2023

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bergfruelia	21		1663 ROLVSØY

Eiendomsstatus, ordre 9154891

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 733	**Bnr:** 71	**Fnr:** 0	**Snr:** 1
Adresse:	Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	4249.8 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 237 Vallefjellet Øst - Saxegård	**Vedtatt:** 23.10.1986	**Formål:** 710 - Felles avkjørsel 110 - Boliger 310 - Kjørevei **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest237_130.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1236 Rådaleveien 5		**Varslet igangsatt:** 20.06.2025

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 24.04.2026

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 733/71/0/1

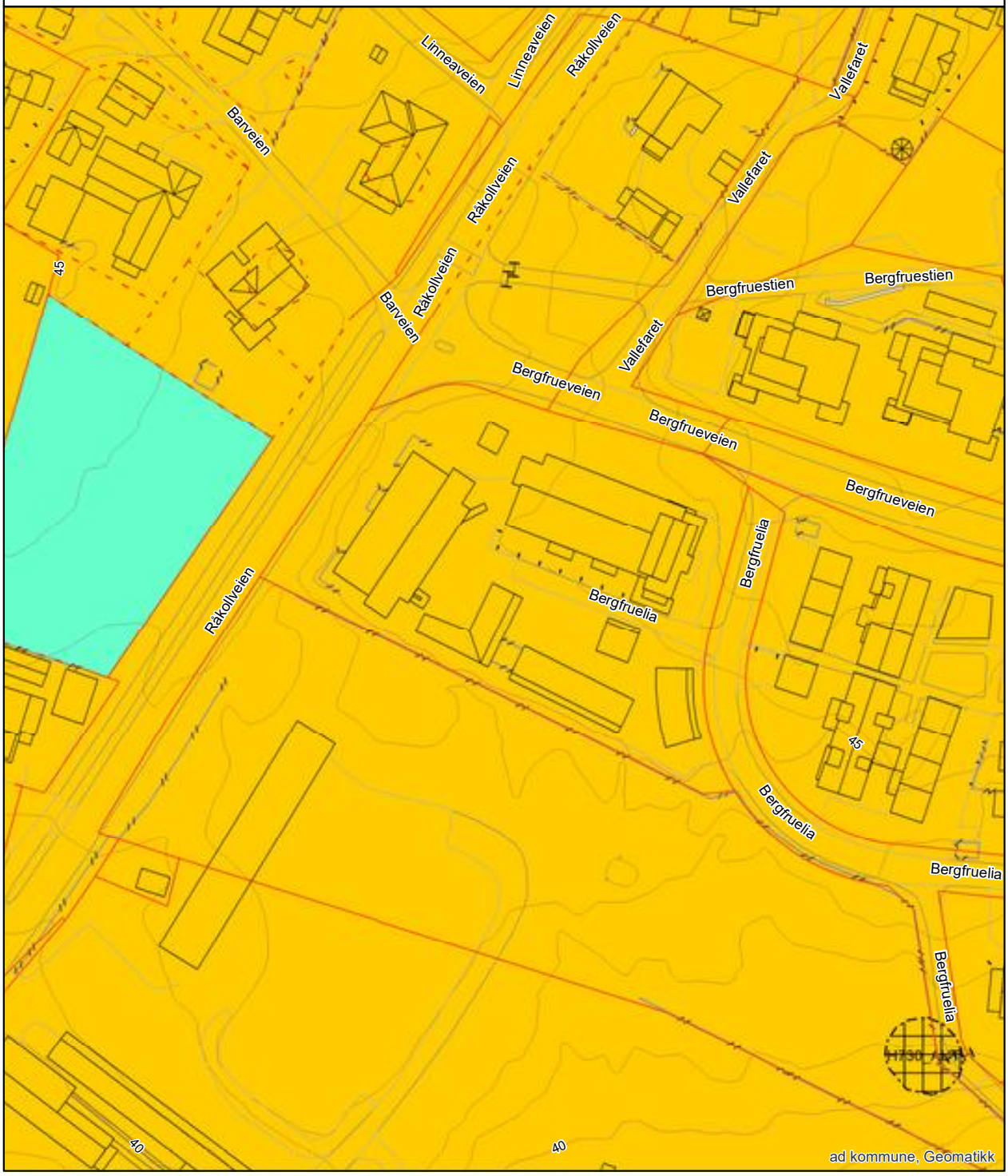
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 733/71/0/1

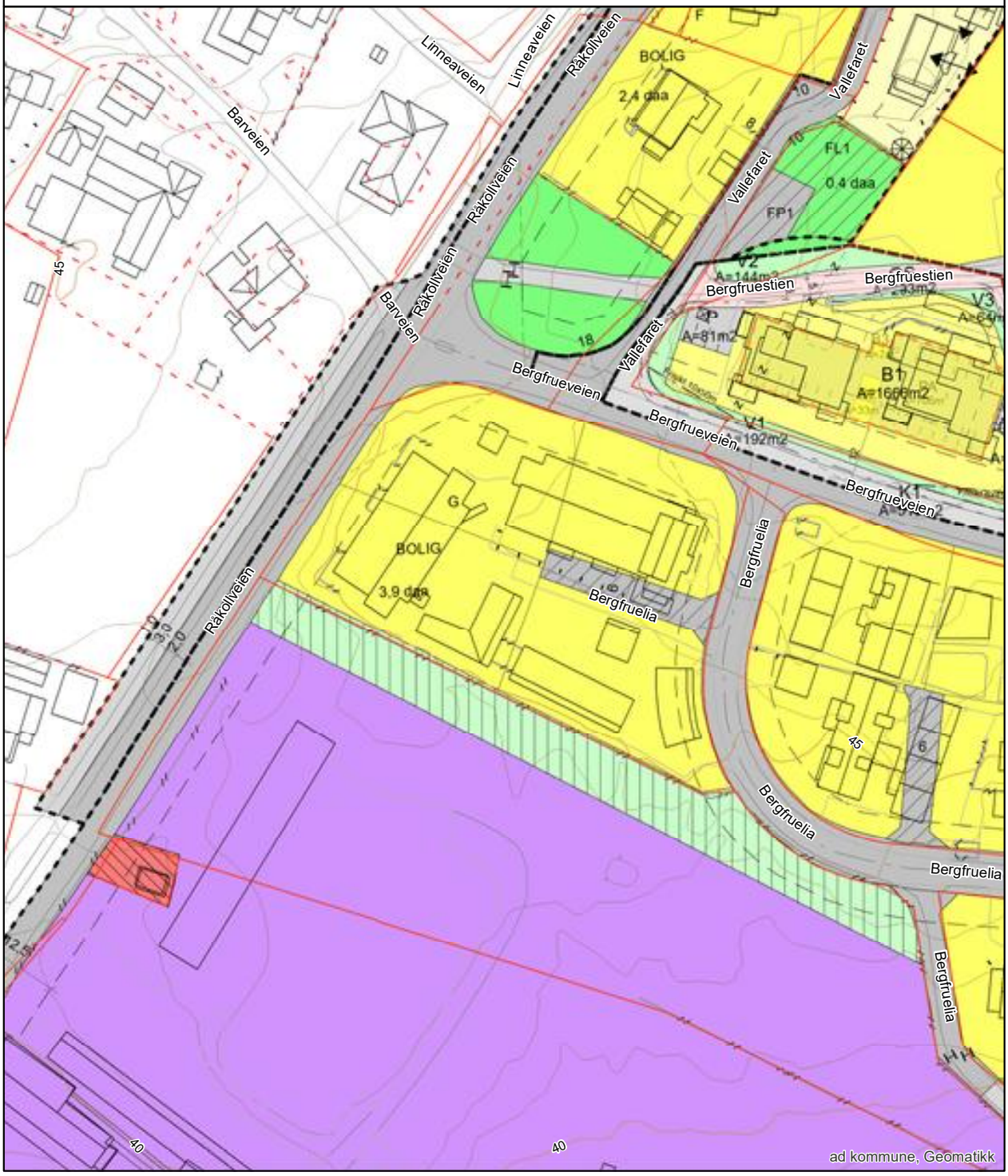
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24

N

Planident: 237
Ikrafttredelsesdato: 23.10.1986
Plannavn: Vallefjellet Øst - Saxegård

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.



Sak nr.: 237

R0LVSØY K0MMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR
VALLEFJELLET ØST - SAXEGÅRD

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

Vedtatt av kommunestyret som sak K.57/86

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

Området reguleres for følgende formål:

1 Byggeområder (bolig, forretning/service, industri, offentlige bygninger).

2 Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel)

3 Friområder (lekeområder og skjermområder)

4 Spesialområder (trafo)

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25.

§ 1. Byggeområder.

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

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

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

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

§ 2. Trafikkområder.

I Trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier.
Gang- og sykkelveier.

§3 Friområder.

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

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN,

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold avkjørselsforhold m.m.

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

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

Innenfor områder regulert til boligformål skal bebyggelsen utformes som frittliggende bygninger med inntil 2 etasjer er med eventuell kjeller.
Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes løyve skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje. Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.
Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m^2 og gesimshøyde ikke over 2,50 meter.
Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

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

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

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

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

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

D. Parkering og biloppstilling.

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

E. Fellesbestemmelser.

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

Rolvsøy bygningsråd

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 733/71/0/1

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-24

N

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

Planident: 1236
Plannavn: Rådaleveien 5



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 733/71/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 733/71/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24

N

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



Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 733/71/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 733/71/0/1

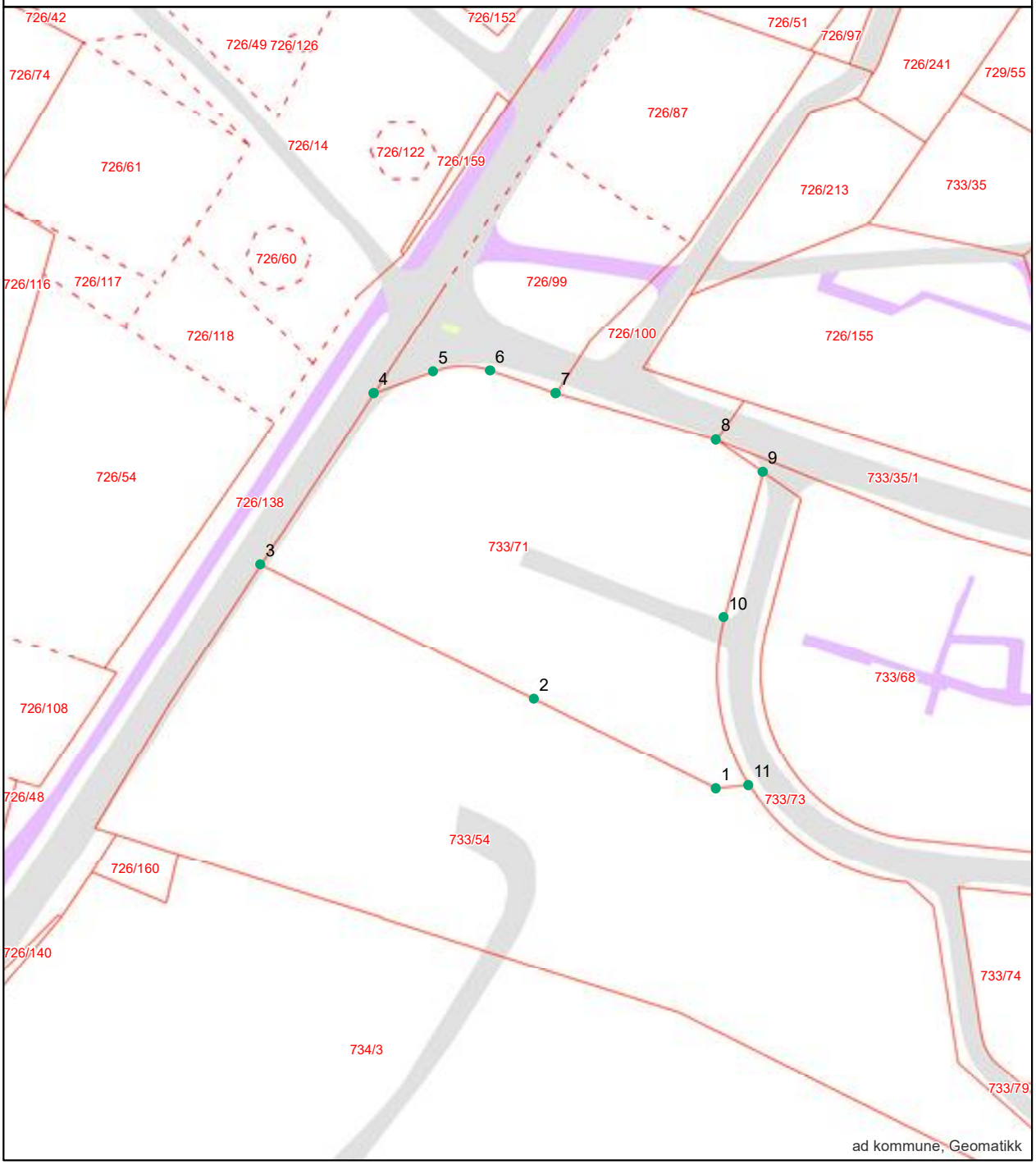
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24

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 : 24.4.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4249.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570255.25319	613697.032684	Ikke spesifisert	37.5	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6570271.75479	613663.378134	Ikke spesifisert	56.3	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6570296.54882	613612.857435	Ikke spesifisert	37.93	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6570328.19983	613633.73486	Ikke spesifisert	11.76	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6570332.17817	613644.786457	Jord	10.72	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	15.033
6	6570332.35256	613655.278235	Fjell	12.76	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
7	6570328.20316	613667.344577	Fjell	30.86	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6570319.67828	613696.977242	Ikke spesifisert	10.55	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6570313.66596	613705.639005	Ikke spesifisert	27.88	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
10	6570286.75355	613698.454206	Ikke spesifisert	32.17	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	38.738
11	6570255.84576	613703.040837	Ikke spesifisert	6.04	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 733/71/0/1

Eierrepresentant: Omberg Ørnulf

Regningsmottaker: Omberg Ørnulf

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	733	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	71	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	1				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
24213501	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		102

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 4)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LUNDBERG INGRID	426 58 VÄSTRA FRÖLUNDA	SVERIGE	1/3	Fester
OMBERG EIENDOM AS		1665 ROLVSØY	1/1	Hjemmelshaver
HAUKAAS TORIL OMBERG			1/3	Fester
OMBERG ØRNULF	VALGARDS VEI 18	1665 ROLVSØY	1/3	Fester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1106	RENOVASJON - 600 L	2,00 600 l	kr 10 846,00	01.07.2026	1/14	0	kr 1 937,00
60	ESkatt Bolig	1 248 400,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 3 994,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	79,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 3 460,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	79,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 1 140,00

kr 14 608,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
75021354	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	15.10.2025	2025	76	936

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad,29.04.2026

Til informasjon!

Eiendom: 733/71/0/1 Bergfruelia 21

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

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 733 **Bruksnr.:** 71 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Vedlegg 8

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Multiconsult AS
Att. Tom Rich. Kristiansen
Postboks 1424
1602 FREDRIKSTAD

KOPI

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2003/13778-25-62798/2006-ROGO	733/70	05.07.2006

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1194/06

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 07.06.06 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Bergfruelia (hus B1 og B2)
Gnr. 733 Bnr. 70 Fnr.

Arbeidets art: Oppføring av boligbygg med 6 leiligh. i B1 og 8 leiligh. i B2

Brukstillatelsen gjelder for B1 og B2 som omsøkt

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende Multiconsult as er det registrert følgende mangler:*Garasjerekke 1-7 og Deler av asfaltarbeid*

Gjenstående arbeider skal være utført innen: Aug/sept - 06

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Rolf G. Olsen
avdelingsingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
Omberg Eiendom as Valgardsvei 18 1665 Rolvsøy

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad,
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 66 53 Bankkonto: 5122 05 77000

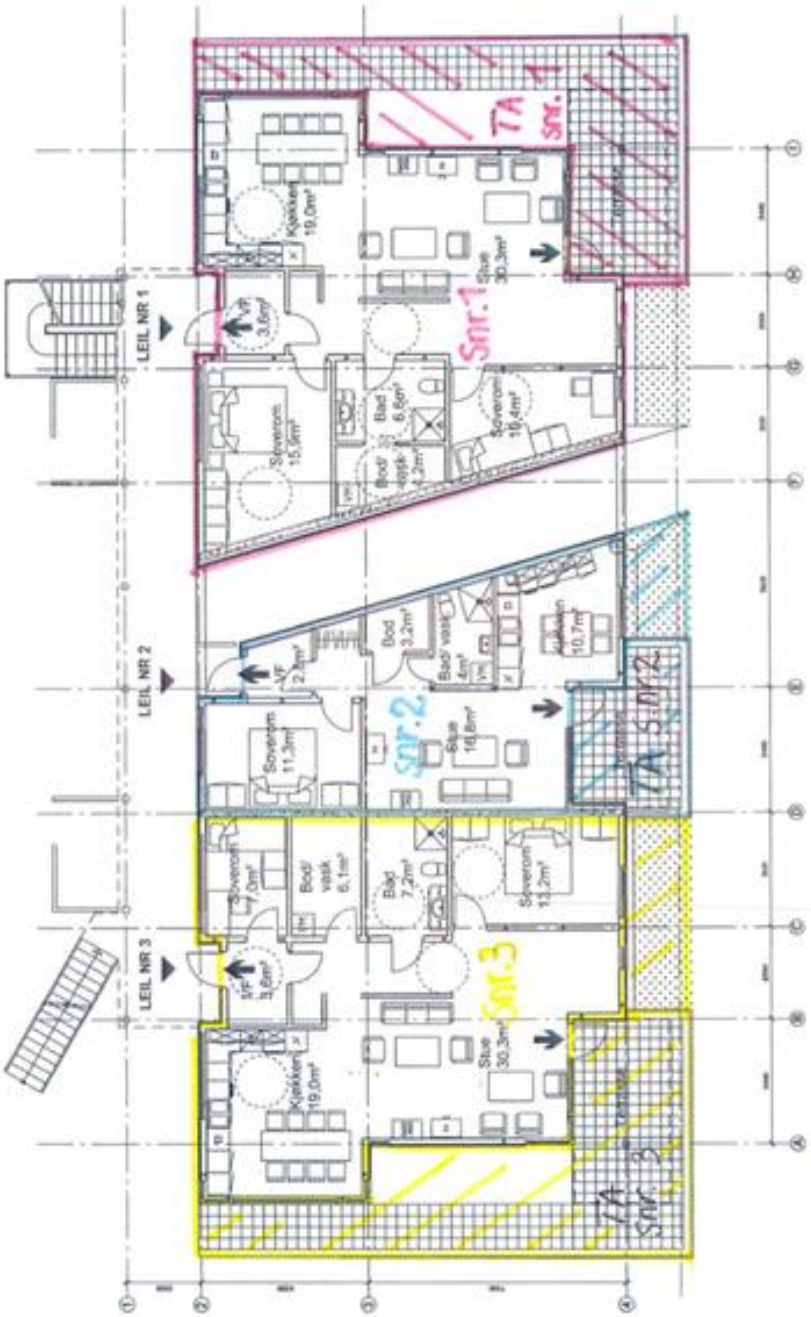
18/08/2006 14:58 69337595 OMBERG EIENDOM AS SIDE 03/03

gnr. 733 bnr. 71
Bergfruelia 1-27

Vedlegg 2

BERGFRUE Lia

07.03.05



Plan 1 etg

Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF

Estate meglerne

gnr. 733 bnr. 11
Bergfrueliа 1-27

Vedlegg 3

BERGFRUE Lia

07.03.05



Plan 2 etg

Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforetning MNEF

Estate meglerne

gnr. 153 bnr. 71
Bogfruelia 1-27

Vedlegg 4

BERGFRUE Lia

07.03.05



Plan 1 etg

Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF

Estate meglerne

gnr. 139 bnr. 71

Bergfruelia 1-27

Vedlegg 5

BERGFRUE Lia

01.03.05

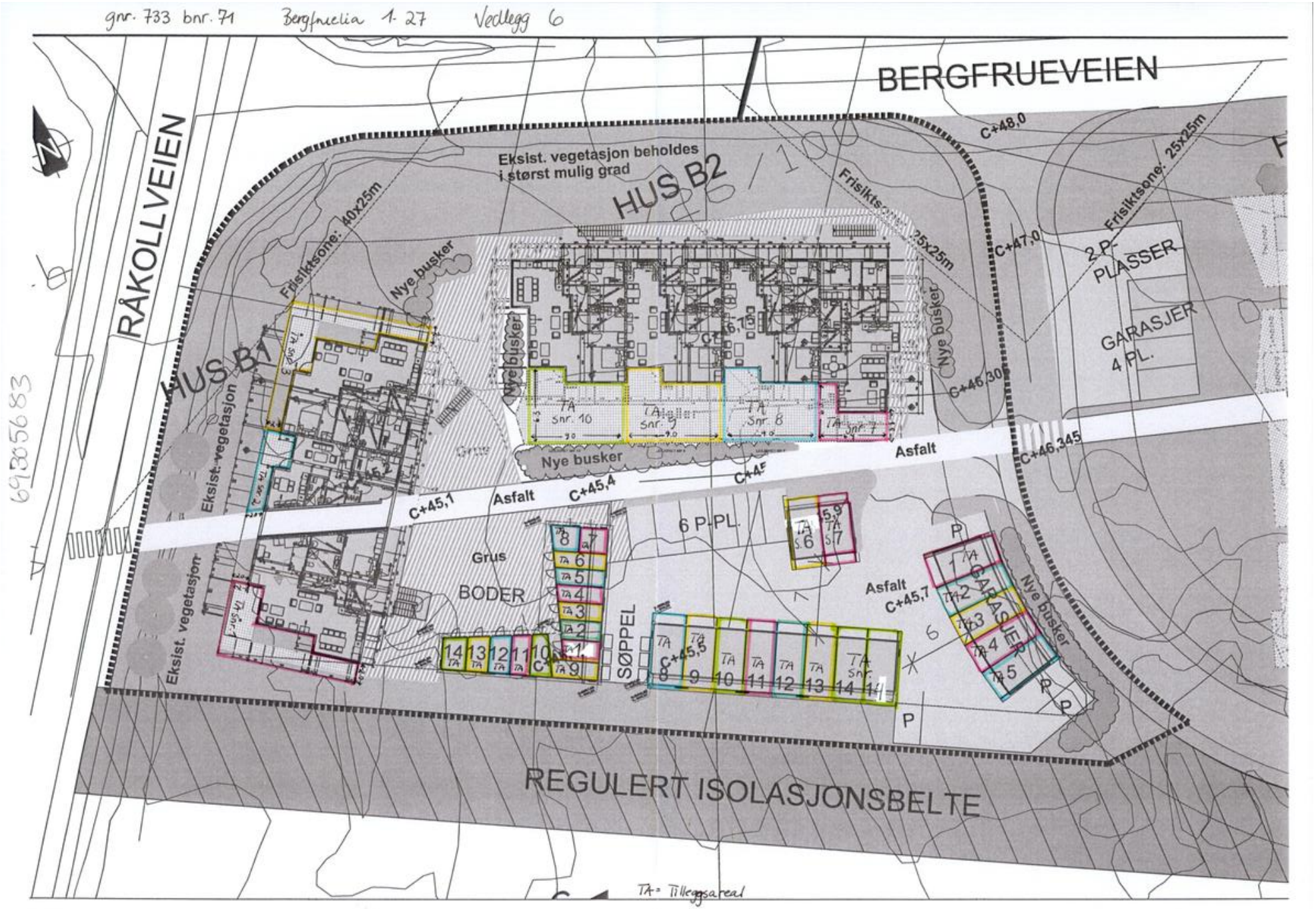




Solveig Meum AS

Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF

Estate meglerne


gnr. 733 bnr. 71 Bergfrueliа 1. 27 Vedlegg 6
BERGFRUEVEIEN
RÅKOLLVEIEN
HUS B2
HUS B1
Eksist. vegetasjon beholdes i størst mulig grad
Frisiktsone: 40x25m
Frisiktsone: 25x25m
Nye busker
Eksist. vegetasjon
C+48,0
C+47,0
C+46,30
C+46,345
C+45,1
C+45,4
C+45,5
C+45,7
Asfalt
Grus
BODER
SØPPEL
6 P-PL.
2 P-PLASSER
GARASJER 4 PL.
GARASJE
REGULERT ISOLASJONSBELTE
TA = Tilleggsareal
6938683

Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 27.04.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

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

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 733 **Bruksnr.:** 71 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Bergfruelia 21, 1663 ROLVSØY
Referanse: 30-0066/26

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

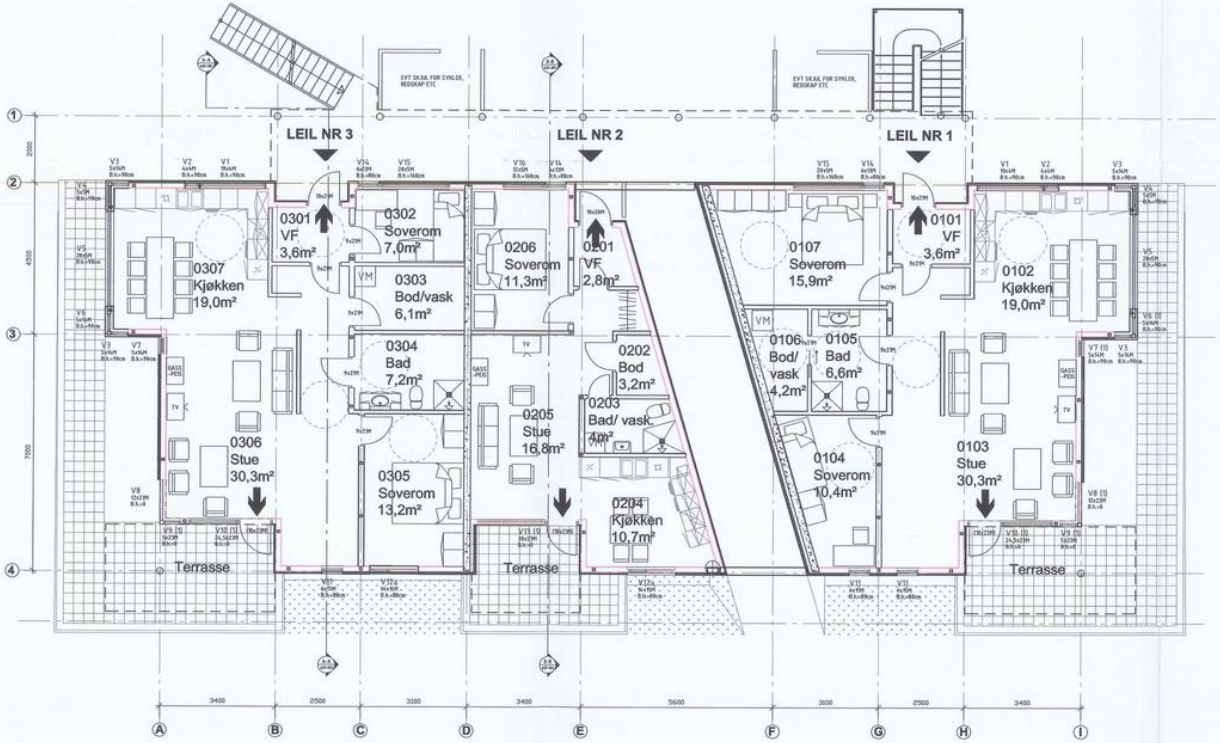
Vedlegg
1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



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

HENVISNINGER: VEDLEGG E-2

AREALER:

LEILIGHET NR. 1	Bruksareal (BRA) = 102,0 m² Bruttoareal (BTA) = 111,5 m²
LEILIGHET NR. 2	Bruksareal (BRA) = 57,1 m² Bruttoareal (BTA) = 62,6 m²
LEILIGHET NR. 3	Bruksareal (BRA) = 98,0 m² Bruttoareal (BTA) = 104,8 m²

ROMNUMMER:

Matrise	01 = Leilighetsnummer
0102	02 = Løpenummer pr leilighet

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
HUS B1 - PLAN 1. ETASJE	510067	A31-100	C

Tiltakshaver (Byggherre): **Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy**

Tegningsstatus: **IGANGSETTING**

Rev	Korreksjoner	Dato	Tegn.	Kontr.
C	STATUS IGANGSETTING	20.04.05	MOA	TRK
B	SNITTREFERANSER.	17.03.05	MOA	
A	BRANNKL. PÅ VINDUER UTGÅR. FLYTTET REPOSTRAPP + INNTEGNET NY RETTLØPS-TRAPP.	04.03.05	MOA	

ARKITEKT: MULTICONSULT AS

BYGGETEKNIKK:

ELEKTROTEKNIKK:

VVS-TEKNIKK:

Lokaliseringsfigur

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen 22. APR. 2005

Omberg Eiendom AS
Bergfruelia, Rolvsøy

Original format: A2 | Fag: ARK
Tegningens filnavn: A31-1
Underlagets filnavn: -

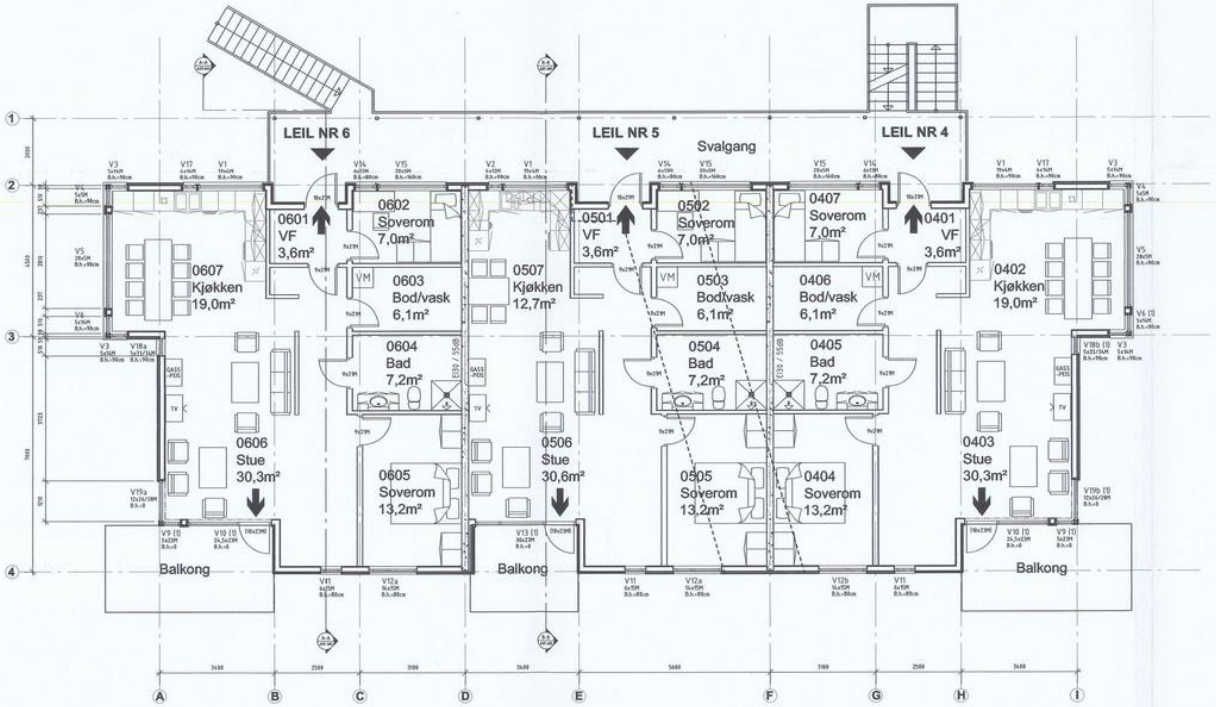
HUS B1
PLAN 1. ETASJE

Målestokk: 1:100

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

Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
16.12.2004	MOA	-	-

Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
510067	A31-100	C



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

HENVISNINGER: VEDLEGG E-3

AREALER:

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

ROMNUMMER:

Matrise 0102 — 01 = Leilighetsnummer, 02 = Løpenummer pr leilighet

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

Tiltakshaver (Byggherre): **Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy**

Tegningsstatus: **IGANGSETTING**

Rev	Korreksjoner	Dato	Tegn.	Kontr.
C	STATUS IGANGSETTING	20.04.05	MOA	TRK
B	SNITTREFERANSER.	17.03.05	MOA	
A	BRANNKL. PÅ VINDUER UTGÅR. FLYTTET REPOSTRAPP + INNTEGNET NY RETTLØPS-TRAPP.	04.03.05	MOA	

ARKITEKT: MULTICONSULT AS

BYGGETEKNIKK:

ELEKTROTEKNIKK:

VVS-TEKNIKK:

Lokalisering figur

Mottatt Plan- og miljøavdelingen 22 APR 2005

Omberg Eiendom AS Bergfruelia, Rolvsøy

HUS B1

PLAN 2. ETASJE

Orginal format	A2
Fag	ARK
Tegningens filnavn	A31-2
Underlagets filnavn	-
Målestokk	1:100

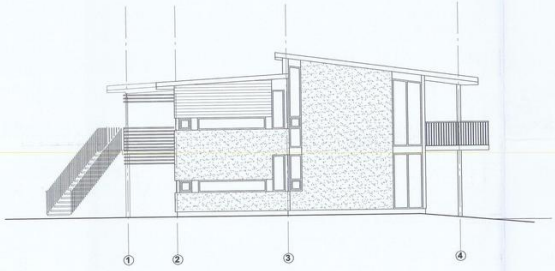
MULTICONSULT AS
ARKITEKTER INGENIØRER
Christiansalund allé 2 P.boks 1424 1602 Fredrikstad
Tlf.: 69 38 39 00 - Fax: 69 38 39 99

Dato	Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
16.12.2004	MOA	-	-

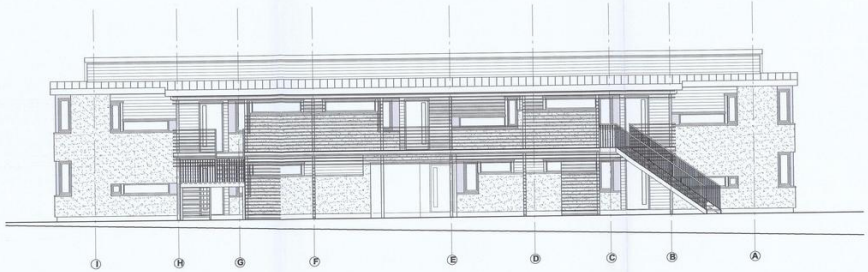
Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
510067	A31-200	C



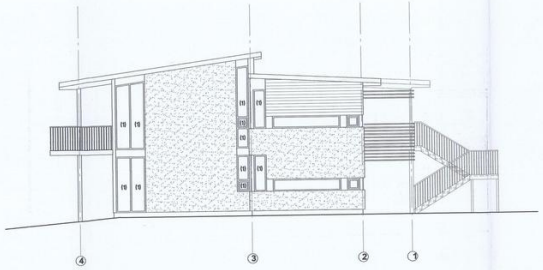
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



FASADE MOT SYD-ØST



FASADE MOT SYD-VEST

HENVISNINGER: VEDLEGG E-6

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

Innhold	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
HUS B1 - FASADER	510067	A35-001	B

Tiltakshaver (Byggherre): Omberg Eiendom AS, Bergfruelia, Rolvsøy

Tegningsstatus: IGANGSETTING

Rev	Korreksjoner	Dato	Tegn.	Kontr.
B	STATUS IGANGSETTING	20.04.05	MOA	TRK
A	NY TRAPP AKSE 1/A-B. REPOSTRAPP FLYTTET TIL AKSE G-H.	02.03.05	MOA	

ARKITEKT: MULTICONSULT AS

BYGGETEKNIKK:

ELEKTROTEKNIKK:

VVS-TEKNIKK:

Lokaliseringsfigur

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen 22. APR. 2005

Omberg Eiendom AS
Bergfruelia, Rolvsøy

HUS B1
FASADER

Original format	Fag
A2L	ARK

Tegningens filnavn: A35-0

Underlagets filnavn: -

Målestokk: 1:100

Konstr./Tegnet	Kontrollert	Godkjent
MOA	-	-

Dato	Oppdragsnr.	Tegningsnr.	Rev.
16.12.2004	510067	A35-001	B

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Øko Drift AS

Dikeveien 32
1661 Rolvsøy

Vår ref: 30-0066/26
Fredrikstad, 12.05.2026

Megleropplysninger på Bergfruelia 21 - gnr. 733, bnr. 71, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ørnulf Omberg	Valgards vei 18, 1665 Rolvsøy	15.10.1958
Ingrid Lundberg	Hälleflundregatan 40, 42658 Västra Frölunda, Sverige	14.11.1955

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

Navn på				
Styreleder	Navn: Egil Jakobsen	Tlf: 482 62 445	E-post: egil.jakobsen@fibernett.net	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 71	Bnr. 733	Snr. 1 - 14	Kommune Fr.stad
Sameiets org.nr:	990 494 991	Tomten er ☐ eiet ☒ festet		
Navn på bortfester: v/ Ørnulf Omberg	Omberg Eiendom AS	Festekontrakten utløper:	?	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest? ?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 77954256			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

NORDVIK

nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Følger leiligheten				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr ? ja		
DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Praktisert innehund, sjekk m/ SL		
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Ikke nevnt i vedtekter/ordensr.		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 216862,-	Seksjonens andel formue? Kr 1667		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 2568,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	21.	Fellesutgiftene inkluderer:	Forskuddsvis, se regnskap		
* Avregnes fellesutg.? ?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☒ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr 3155,-	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato 01.01.27		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	1462,-	Seksjonens renteutgifter kr:	0		

* Skjønte ikke spm.

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, kr 4500	Kontonummer for betaling: 15038483800
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: For utløp av festekontrakt, sjekk mot Ørnulf Ombecq som er tomteeier.

For Øko Drift AS

Fristad 12/5-26
Sted, dato

Signatur Glenn Jonnvoll

Autorisert regnskapsforerselskap
Mossevelen 63, 1610 Fredrikstad
Org.nr. 968 644 025

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

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

Med vennlig hilsen

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

Husordensregler for Bergfruelia boligsameie

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1. Alle sameiere har forslags og stemmerett i sameiermøtet. Hver seksjon har en stemme. Sameier som ikke kan møte, kan levere fullmakt for stemmegivning. Fullmakten må være datert og vise hvilken sak denne fullmakten er gyldig for. Forslag til styret må være levert skriftlig til årsmøtet. Det skal være 2/3 flertall av de avgitte stemmer for at et vedtak blir godtatt.

2. Det skal velges 3 til styret som skal stå i 2 år, men ikke gå av samtidig. Styret konstituerer seg selv. Den som går av kan komme med forslag til etterfølger.

3. Parkering- til alle beboere: Vennligst ikke blokker og parker foran trapper/innganger ved lengre parkering. Styret anmoder alle om å bruke garasjen til parkering på kveld/netter.

4. Biler må flyttes når snømåking skjer. Hvis ikke må bilens eier måke selv.

5. EL- bil og ladbar hybrid bil må ikke lades på felles strømuttak.

6. Pappesker og kartonger skal slåes sammen så de blir flate.

7. Den er enkelte sameier plikter å sørge for ro mellom kl. 23.oo og 7.oo både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk vaskemaskin og tørketrommel i dette tidsrommet.

8. Ønske om en positiv formulert velkomsthilsen som f.eks. inneholder vedtekter, navneliste på sameiere og styret.

Reglene 6 og 7 er nye. De andre reglene er vedtatt på årsmøter inntil 3 ganger.

Det komiteen ønsker er at reglene som er på 1 side kan festes bak en skapdør til påminnelse og ikke stadig blir vedtatt på årsmøter senere.

Komiteen

Tove, Kari, Karin.

VEDTEKTER
FOR

BERGFRUELIA I - BOLIGSAMEIE

datert 01.03.05

§ 1

Eierseksjonssameiet Bergfruelia I, Fredrikstad er stiftet av eierne av gnr..... bnr.... i Fredrikstad Kommune og består av 14 boligseksjoner.

Formålet er å administrere eiendommen og sikre sameiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtektene.

§ 2

Eierseksjonssameiet Bergfruelia I består av de eierseksjoner som blir tinglyst på gnr..... bnr..... i Fredrikstad og som eies av sameiet med bygninger og innretninger som blir oppført på denne eiendom. Bygningens bruksformål er bolig. Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

§ 3

Generalforsamlingen er boligsameiets øverste myndighet.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte holdes når det besluttes av styret, eller forlanges av minst 2 av sameiets medlemmer.

Krav om ekstraordinær generalforsamling innkalles av styret med minst 14 dagers skriftlig varsel til hver av medlemmene. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist, som dog må være minst 8 dager.

Møteleder velges av generalforsamlingen.

Hver seksjon har en stemme på generalforsamlingen. Hvis eiendomsretten til en seksjon er delt på to eller flere eiere, er det eiernes rett og plikt å bestemme hvem av eierne som skal representere seksjonen på generalforsamlingen. Sameieren har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må ansees som vesentlig.

Beslutning om endring av disse vedtekter krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Saker som en sameier ønsker behandlet på generalforsamlingen skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

§ 4

De enkelte seksjonseierne har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Disse omfatter utgifter til vaktmestertjenester, renhold og vedlikehold av tomteområdet, utgifter til forretningsfører, vann- og kloakkavgifter (hvis dette betales samlet), festeavgift,, renovasjon, forsikringspremie på bygningsmassen, utgifter til utvendig vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.
Utgifter til renhold/ vedlikehold av utvendige arealer/overflater som disponeres av/ ligger til en seksjon skal vedlikeholdes av den samme seksjonen.

•Skader knyttet til glass i leilighet og rundt veranda dekkes av sameiets forsikring, men forsikringens egenandel er den enkelte sameiers ansvar.
Ved skader på fellesareal/tomteareal, bygningsmasse og erstatningspliktig personskade er forsikringens egenandel en fellesomkostning•

* Tilføyning, jfr referat fra Sameiermøte av 20.04.09, sak 6/09

Kostnadene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9

Seksjonseierne plikter å rette seg etter de bestemmelser styret treffer for å sikre ro, orden og gode nabo- forhold. Styret kan, hvis de finner det nødvendig, utarbeide forslag til vanlige husordensregler, som må forelegges generalforsamlingen for behandling.

§ 10

Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke, uten styrets skriftelige samtykke, brukes i erhvervs - eller yrkesmessig virksomhet elle på noen måte som medfører ulempe for de øvrige beboerne av eiendommen.

§ 11

Innvendig vedlikehold av den enkelte seksjon påhviler og forpliktes utført av vedkommende seksjonseier
Sameierne plikter å behandle selveierseksjonen inklusive balkong og tilhørende ytre rom med tilbørlig aktsomhet og holde alt forsvarlig vedlike. Det må ikke innenfor leiligheten foretas bygningsmessige arbeider eller arbeider som kan berøre bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og godkjent av styret. Styre har rett til å kontrollere at bestemmelsene overholdes og kreve eventuelle mangler rettet.
Sameiet v/styret har ansvar for at bebyggelsen er fullverdiforsikret.
Styret plikter å sørge for bebyggelses ytre vedlikehold og for at eiendommens utearealer er velstelt og at den parkmessige standard opprettholdes. Styret har rett til å fastsette nærmere bestemmelser og nødvendige farger, markiser, beplantninger og lignende for å opprettholde bebyggelsen og eiendommens harmoniske enhetlige preg.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang, og/eller om avgrensningen mellom indre og ytre vedlikehold avgjøres med endelig virkning av styret.

Den enkelte seksjonseier har på sin side det fulle og hele forsikringsansvar for sitt eget innbo og løsøre.

§ 12

Alle boligseksjonene disponerer eksklusivt sin balkong, terrasse, garasjeplass og utebod

§ 13

Der hvor disse vedtekter ikke bestemmer noe annet, gjelder Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Bergfruelia 1 Boligsameie
2025

Spesifisert rapport for Bergfruelia 1 Boligsameie

		2025	2024
3201	Utfakturerte felleskostnader	462 036	418 818
Salgsinntekter		**462 036**	**418 818**
Sum driftsinntekter		**462 036**	**418 818**
6340	Fellesstrøm	9 971	10 252
6510	Håndverktøy	219	1 286
6540	Inventar	0	399
6600	Vedlikehold	44 025	3 349
6601	Rep. gassovner	10 778	11 200
6610	Vaktmestertjenester	48 750	65 020
6615	Snørydding	27 625	63 205
6620	Kostnader utomhus	7 139	3 025
6690	Reperasjon og vedlikehold annet	0	3 344
6705	Honorar regnskap	34 875	30 000
6800	Kontorrekvisita	114	1 510
6909	TV altiboks/internett	97 178	92 232
7140	Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	1 034	0
7400	Kontingent, fradragsberettiget	2 200	2 130
7420	Gave, fradragsberettiget	225	2 871
7500	Forsikringspremie	105 808	102 234
7710	Styremøter	429	118
7720	Årsmøte	3 173	2 780
7740	Øreavrunding	-1	0
7750	Festeavgift	25 614	25 614
7770	Bank og kortgebyr	5 166	5 181
7790	Annen kostnad, fradragsberettiget	1 680	0
Annen driftskostnad		**426 002**	**425 748**
Sum driftskostnad		**426 002**	**425 748**
Driftsresultat		**36 034**	**-6 930**
8050	Renteinntekt bankinnskudd	7 825	8 006
Annen renteinntekt		**7 825**	**8 006**
8079	Annen finansinntekt	11 190	10 345
Annen finansinntekt		**11 190**	**10 345**
Sum finansinntekter		**19 015**	**18 351**
8155	Rentekostnad leverandørgjeld	258	0
Annen rentekostnad		**258**	**0**
Sum finanskostnader		**258**	**0**
Sum netto finansposter		**18 757**	**18 351**
Ordinært resultat før skattekostnad		**54 792**	**11 422**
Ordinært resultat		**54 792**	**11 422**

Spesifisert rapport for Bergfruelia 1 Boligsameie

		2025	2024
Årsresultat		**54 792**	**11 422**
8960	Overføringer annen egenkapital	54 792	11 422
Overført annen egenkapital		**54 792**	**11 422**
Sum disponert		**54 792**	**11 422**

Spesifisert rapport for Bergfruelia 1 Boligsameie

		2025	2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
1500	Fordringer andelseiere	21 724	3 645
Kundefordringer		**21 724**	**3 645**
1742	Forskuddsbetalt forsikring	52 727	53 081
Andre fordringer		**52 727**	**53 081**
Sum fordringer		**74 451**	**56 726**
Investeringer			
1920	Bankinnskudd 5082.07.65556	60 451	50 575
1921	Bankinnskudd 1201.33.10295	236 773	226 779
1950	Bankinnskuddfor skattetrekk 1503.42.16611	1	1
Bankinnskudd, kontanter o.l.		**297 225**	**277 355**
Sum omløpsmidler		**371 676**	**334 082**
Sum eiendeler		**371 676**	**334 082**

Spesifisert rapport for Bergfruelia 1 Boligsameie

		2025	2024
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
2050	Annen egenkapital	277 826	223 034
Annen egenkapital		**277 826**	**223 034**
Sum opptjent egenkapital		**277 826**	**223 034**
Sum egenkapital		**277 826**	**223 034**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
2400	Leverandørgjeld	55 347	72 545
Leverandørgjeld		**55 347**	**72 545**
2900	Forskudd fra andelseiere	38 503	38 503
Annen kortsiktig gjeld		**38 503**	**38 503**
Sum kortsiktig gjeld		**93 850**	**111 048**
Sum gjeld		**93 850**	**111 048**
Sum egenkapital og gjeld		**371 676**	**334 082**

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 24.4.2026

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 733 / 71 / 0 / 1

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

Begjæring[1] om [x] oppdeling i eierseksjoner [ ] reseksjonering

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Plass for tinglysningsstempel

TINGLYST
DAGBOKNR: 471683
04 OKT. 2006
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	733	71		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
971 163 623	Omberg Eiendom AS	

Doknr: 471683 Tinglyst: 04.10.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	102	BG	13	B	92	B	25				37				49			
2	B	57	BG	14	B	98	B	26				38				50			
3	B	98	BG	15				27				39				51			
4	B	98	B	16				28				40				52			
5	B	92	B	17				29				41				53			
6	B	98	B	18				30				42				54			
7	B	83	BG	19				31				43				55			
8	B	92	BG	20				32				44				56			
9	B	92	BG	21				33				45				57			
10	B	98	BG	22				34				46				58			
11	B	135	B	23				35				47				59			
12	B	92	B	24				36				48				60			

Sum tellere: 1327 = nevner: 1327

4. Supplerende tekst[7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samlebrøken reduseres)
Fr.stad, 11/9 06	Omberg Eiendom AS HÅVARD OMBERG	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
733	71			FREDRIKSTAD kommune

Dato	Stempel og underskrift
02.10.06	

Noter:

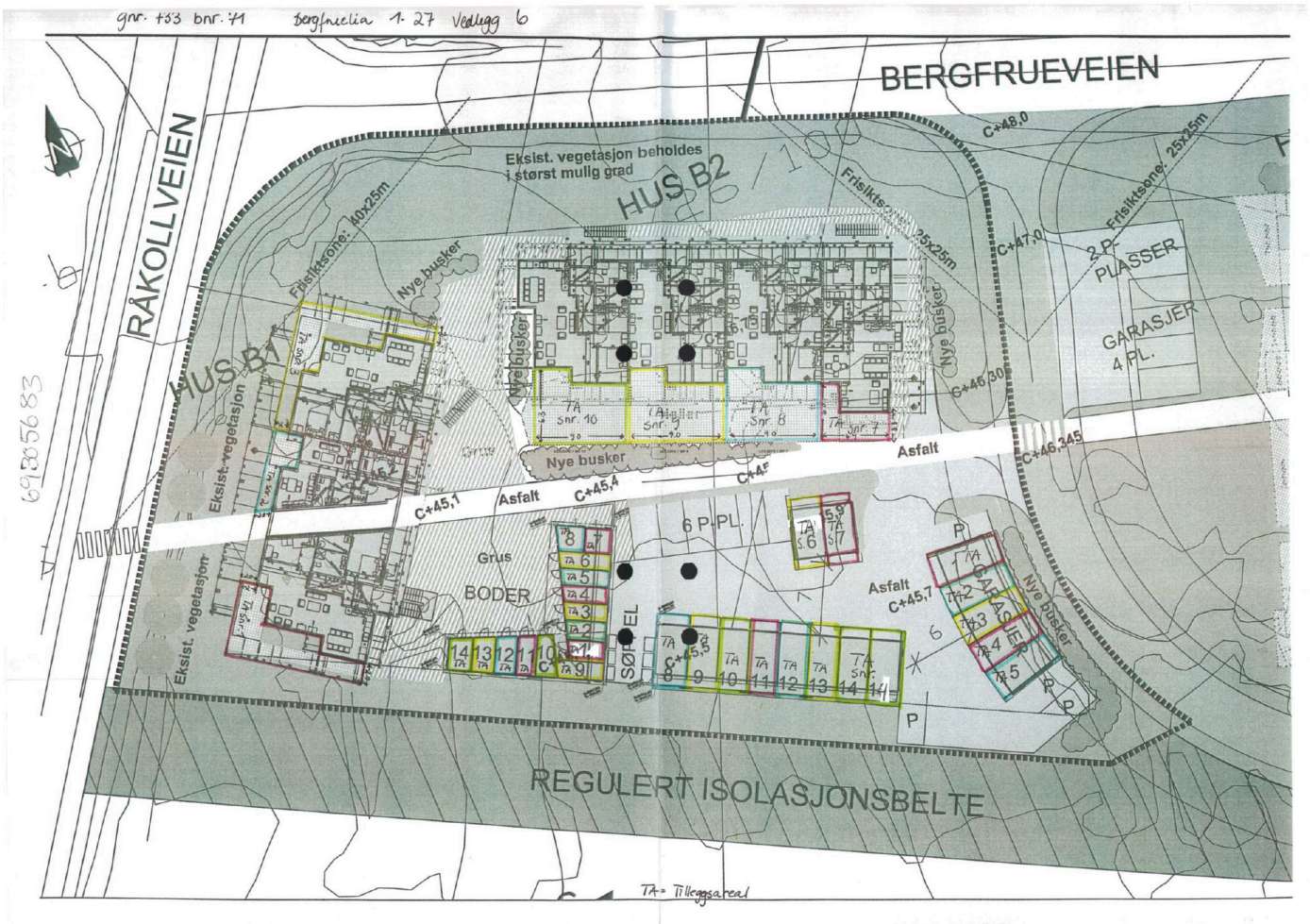
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet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

kan tinglyses
12/9 06

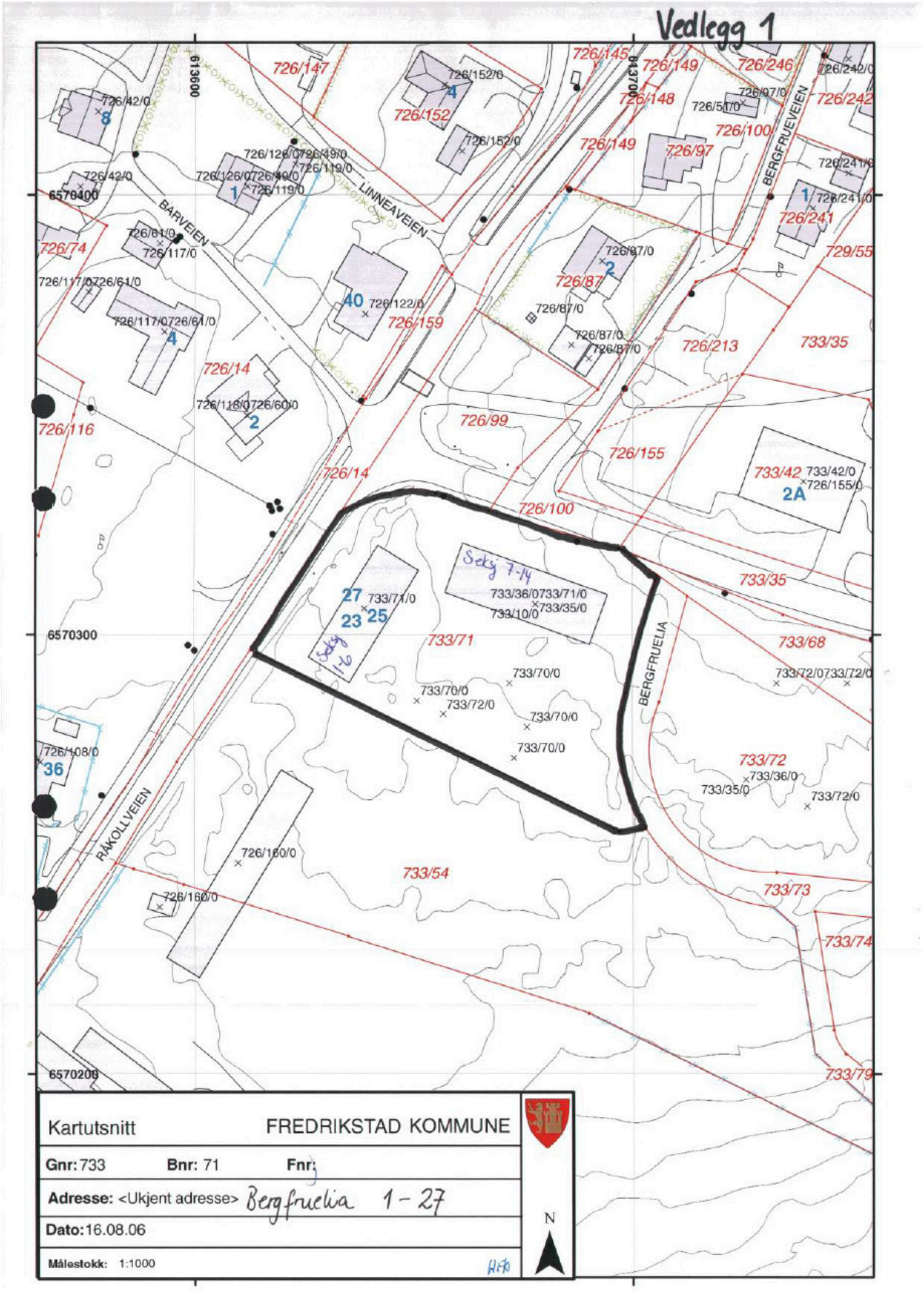
Meglerhuset Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerfirma MNEF
Kirkebrygga 2-4
Postboks 22 • 1601 Fredrikstad
Tel. 69 30 70 80 • Fax 69 31 99 25
Org nr: 976 303 784

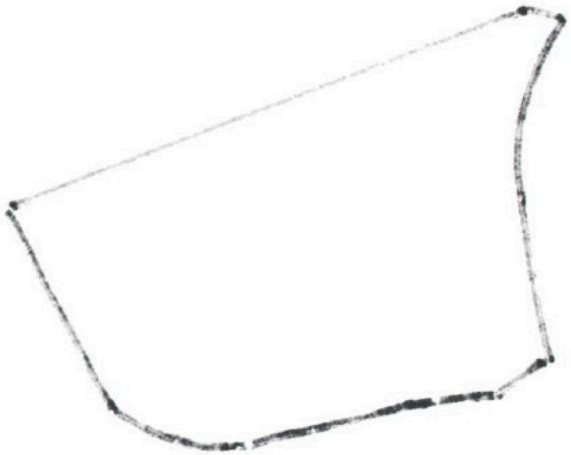
Estate meglerne

Rett kopi bekreftes
Statsaut. eiendomsmegler MNEF
RITA NICOLAISEN


gnr. 153 bnr. 71 Bergfrueliа 1. 27 Vedlegg 6
BERGFRUEVEIEN
RÅKOLLVEIEN
HUS B2
HUS B1
Eksist. vegetasjon beholdes i størst mulig grad
Eksist. vegetasjon
Eksist. vegetasjon
Nye busker
Nye busker
Nye busker
Nye busker
Nye busker
Nye busker
Frisiktsone: 40x25m
Frisiktsone: 25x25m
Frisiktsone: 25x25m
C+48,0
C+47,0
C+46,30
C+46,345
C+45,1
C+45,4
C+45,5
C+45,7
Asfalt
Asfalt
Asfalt
Grus
BODER
SØPPEL
6 P-PL.
2 P-PLASSER
GARASJER 4 PL.
P
P
P
P
REGULERT ISOLASJONSBELTE
TA = Tilleggsareal
6983683




Vedlegg 1
BARVEIEN
LINNEAVEIEN
BERGFRUELIA
RÅKOLLVEIEN
Seksj 7-14
Seksj 1-6
Kartutsnitt
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 733
Bnr: 71
Fnr:
Adresse: <Ukjent adresse> Bergfruelia 1-27
Dato: 16.08.06
Målestokk: 1:1000
N



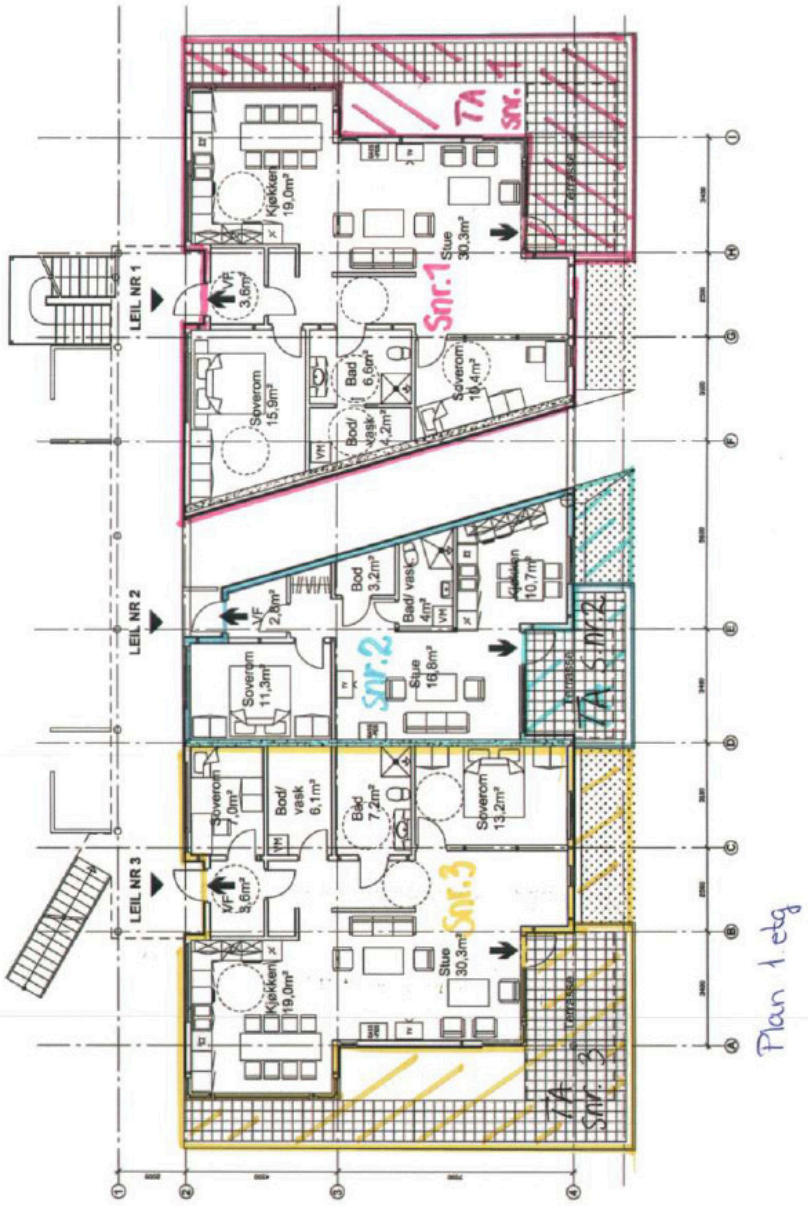
Asarcda

gnr. 733 bnr. 71
Bergfruelia 1-27

Vedlegg 2

BERGFRUE Lia

07.03.05



Plan 1 etg

Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF

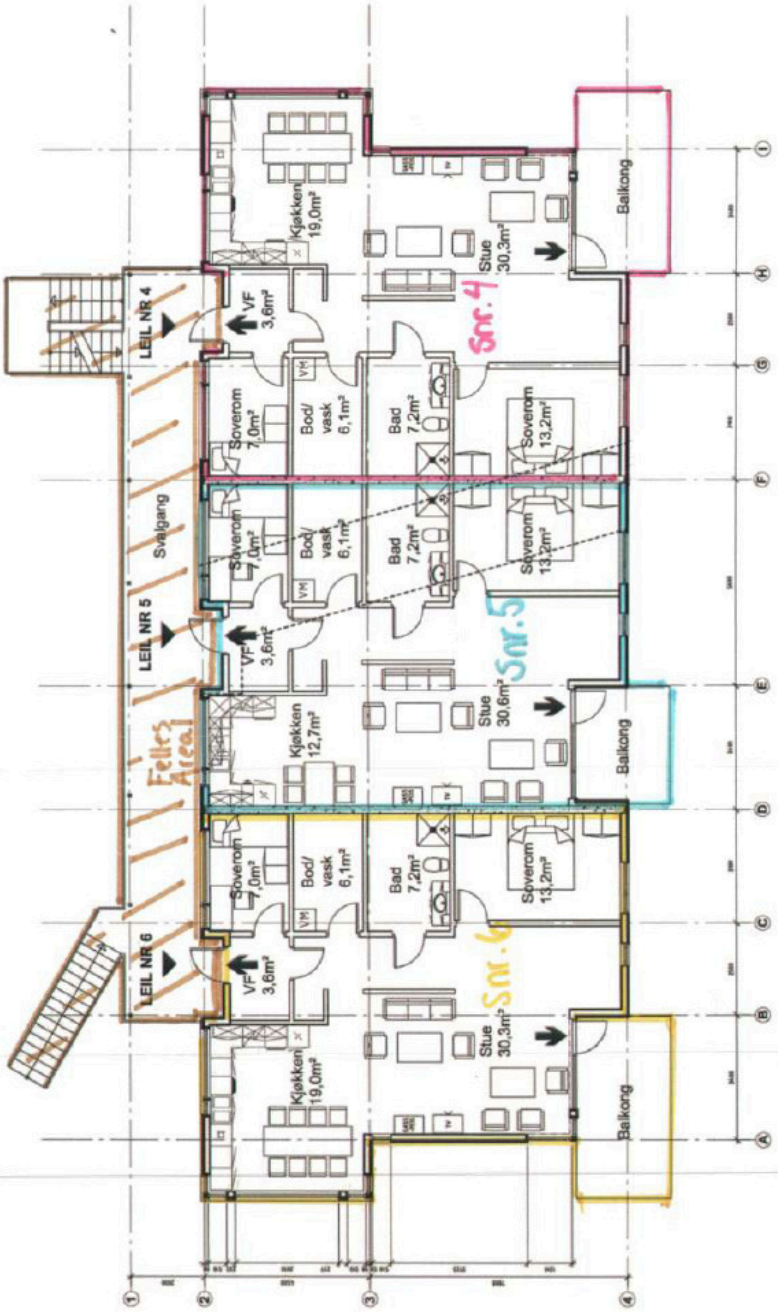
Estate meglerne

gnr. 733 bnr. 71
Bergfruelia 1-27

Vedlegg 3

BERGFRUE Lia

07.03.05



Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF

Estate meglerne

gnr. 733 bnr. 71
Bergfruelia 1-27

Vedlegg 4

BERGFRUE Lia

07.03.05



Plan 1. etg.

Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF

Estate meglerne

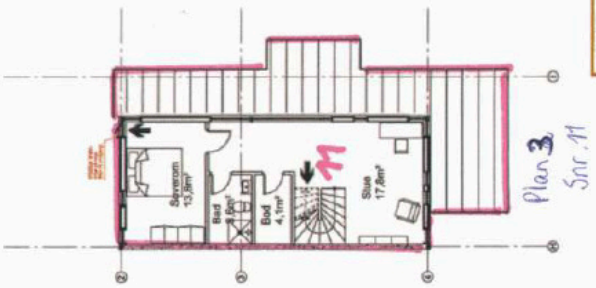
gnr. 199 bnr. 71

Bergfruelia 1-27

Vedlegg 5

BERGFRUE Lia

01.03.05





Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF

Estate meglerne

FESTEKONTRAKT

TINGLYST
DAGBOKNR: 382866
15 AUG. 2006
STATENS KARTVERK

Saksnr. H462

Fødselsnr./Org.nr. 971250798

Returneres til
Advokat Jon Erik Eglum
Postboks 3
1650 Sellebakk

Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforetning MNEF
Kirkebrygga 2-4
Postboks 22 • 1601 Fredrikstad
Tel. 69 30 70 80 • Fax 69 31 99 25
Org.nr: 976 303 784

Opplysningene i feltene **1-7** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Knr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.	Tomteverdi
0106	Fredrikstad	733	71			502 000,-

Beskaffenhet
[X] 1. Bebygd [1] [ ] 2. Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretn./-kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
971163623	Omberg Eiendom AS	

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
971163623	~~Borgfruelia Boligsameie~~ Omberg Eiendom AS	

4. Festeavgift pr. år

Kr. 21.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra (dato)

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års skyldig festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter
1. prioritet.

7. Supplerende tekst (som er gjenstand for tinglysing) [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

For de forhold som ikke er regulert i nærværende festekontrakt gjelder lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 med senere endringer, herunder § 7 om festetid.

Doknr: 382866 Tinglyst: 15.08.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies her, har man lovfestet pant for 3 års skyldig festeavgift iht. tomtefesteloven (§14).
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato: | Partenes underskrifter:

1 av 2

Akelius Dokument 2006.1 *G0995-1*

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene

9. Underskrifter

Sted, dato
Fredrikstad

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Omberg Eiendom AS

ØRNULF OMBERG

HÅVARD S. OMBERG

Sted, dato
Fredrikstad

Festers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
~~Bergfruelia Boligsameie~~

Omberg Eiendom AS

ØRNULF OMBERG

HÅVARD S. OMBERG

kan tinglyses
7/8.06

Solveig Meum AS
Statsautorisert eiendomsmeglerforretning MNEF
Kirkebrygga 2-4
Postboks 22 • 1601 Fredrikstad
Tel. 69 30 70 80 • Fax 69 31 99 25
Org. nr.: 976 303 784

Estate meglerne

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: 30-0066/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bergfruelia 21 1663 ROLVSØY
Matrikkel: Gnr 733, bnr 71, snr 1 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Line Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Fredrikstad og Hvaler
line.pettersen@nordvikbolig.no
996 16 891