

aktiv.



Blåklokkeveien 25B, 1664 ROLVSØY

**Innbydende 3-roms leilighet i 4.
etasje | Garasje | Innglasset
balkong | Kort vei til alt**



Salgsleder/Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 456 948,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 858 298,-
Felleskostn.: Kr 7 180,-
Selger: Tone Birgit Schrøder

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 88/101 kvm
Tomtstr.: 4971 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 728, bnr. 131
Andelsnr.: 15
Fnr.: 55
Oppdragsnr.: 1111250028

Innbydende 3-roms leilighet i 4. etasje | Garasje | Innglasset balkong | Kort vei til alt

Velkommen til Blåklukkeveien 25B! En innbydende og luftig andelsleilighet med god planløsning, to balkonger og sentral beliggenhet. Leiligheten ligger høyt og fritt i 4. etasje og har en lys og romslig stue med plass til både sofakrok og spisebord, et godt vedlikeholdt kjøkken med integrerte hvitevarer samt to gode soverom. Badet er flislagt og funksjonelt, og overflatene gir et lyst og harmonisk inntrykk.

Her får du sol gjennom store deler av dagen – fra den åpne balkongen med hyggelig utsyn til rolige kvelder og videre til den innglassede balkongen med flott utsikt. Tilhørende bod rett utenfor døren og gode parkeringsmuligheter i området. Et trygt og hyggelig hjem i et veletablert borettslag – perfekt for deg som ønsker en leilighet med nærhet til alt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	56
Budskjema	153

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 88 kvm

BRA - b: 13 kvm

BRA totalt: 101 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod

BRA-b: 13 kvm Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

4. etasje

22 kvm

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

4971 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har festet felles tomt. Tomten er opparbeidet med utearealer, gressplen, busker og planter. Det er asfalterte adkomstveier og parkeringsplass. På området er det

lekeplass og felles friarealer.

Usikre grenser:

Eiendommen tilfredsstillter ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å

rekvirere ny oppmåling.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde i populære Blåklukkeveien på Rolvsøy – et område kjent for sin barnevennlige atmosfære og nærhet til både natur og byliv. Her bor du tilbaketrukket fra trafikkerte veier, med gangavstand til dagligvarebutikker, barnehager, skoler og kollektivtransport.

Fra boligen er det kort vei til handelsområdet på Rolvsøy med blant annet Østfoldhallene, med et bredt utvalg av butikker, spisesteder og servicetilbud. Det er også enkel tilgang til E6, noe som gir en rask forbindelse til både Fredrikstad sentrum, Sarpsborg og videre mot Oslo.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter med lysløype, skogsterreng og badeplasser i nærheten – perfekt for deg som liker friluftsliv.

Kort oppsummert får du her en kombinasjon av fredelige omgivelser og nærhet til alt du trenger i hverdagen – et ideelt sted å bo for både unge, familier og eldre.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Etasjeskillere og leilighetsskillere av betong. Støpt dekke til grunn. Yttervegger består av mur/betong forblendet med tegl samt innfelte vegger i bindingsverk av tre. Liggende kledning. Flatt tak. Ukjent tekking. Antatt papp, sarnafil eller lignende. Vinduer og balkongdører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 14.07.2025 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Han var snekker i Veidekke as og i 2003 var han min svigersønn. Vi rev ned hele badet og bygde det opp igjen. Nye plater på veggene, støpt nytt gulv med varmekabler, membran og fliser. Elektriske ble utført av elektriker og er i ettertid godkjent av kontrollører.

Arbeid utført av: Veidekke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Membran, varmekabler og flislagt. Det er ikke sluk på badet. Avløpsrøra går direkte inn i veggen og rørgata mellombad og kjøkken.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble gjort i 2022. Skiftet ut rør i rørgata som måtte byttes. Gjaldt alle leilighetene. Kontrollerte alle leilighetene.

Arbeid utført av: Engelsviken rør.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Lekkasjer i inn glasset veranda. Jobben er under behandling og vil bli reparert i løpet av 2025-2026

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Skjeve gulv men ingen sprekker. Det vil si: blokka er bygd med elementer og ikke plass støpt, så det er sprekker mellom elementene.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Sikringsskapet, 2017.

Arbeid utført av: Slevik Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Svar: Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, Har hatt intern kontroll på el- anlegget i alle leiligheter

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kledning, vinduer og balkong dører. Etterisolert. Taket og garasjene.

Arbeid utført av: Veidekke, Handyman, Scandmark

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Svar: Lekkasjene på veranda. E-lading.

Se vedlagt egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

4. etg: Entré/gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og bod

Standard

Velkommen til Blåklukkeveien 25B – en lys og innbydende leilighet i rolige omgivelser på Rolvsøy!

Entré

Velkommen inn i en praktisk entré med plass til sko og yttertøy. Overflatene er lyse og malt i nøytrale toner – et fint førsteinntrykk av leiligheten.

Stue

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som slipper inn godt med dagslys. Rommet byr på god plass til både sofagruppe og spisebord, og har en åpen og sosial utforming mot kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til en flott innglasset balkong.

Soverom

Leiligheten har 2 romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Overflatene er malt i nøytrale farger som gir et rolig og behagelig preg.

Baderom

Badet fremstår pent og funksjonelt, med fliser på både gulv og vegger, og gulvvarme som sikrer behagelig komfort året rundt. Rommet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap, overskap, speil med lys, samt gulvmontert toalett, og en elektrisk styrt vifte som sikrer god ventilasjon – en praktisk og effektiv løsning i hverdagen.

Kjøkken

Kjøkkenet har en ren og klassisk utførelse med glatte fronter, laminat benkeplate og fliser over kjøkkenbenk. Her har du alt du trenger: opplegg for oppvaskmaskin, plass til komfyr og kjøleskap med fryser. Kjøkkenventilator med avtrekk ført ut av leiligheten gir god ventilasjon under matlaging. En solid og praktisk kjøkkenløsning som gir godt med arbeidsflate og funksjonalitet. Her står det også en vaskemaskin.

Uteplasser

Leiligheten har to balkonger, noe som gir svært gode solforhold gjennom hele dagen. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong – som fanger ettermiddags- og kveldssolen, ideell for solrike sommerdager og hyggelige utemåltider for morgenkaffen eller avslapning på kjøligere dager. På motsatt side har du en åpen balkong som fanger morgensolen som er perfekt for morgenkaffen eller avslapning.

Informasjon fra takstmannen

-Innvendig: På gulv er det overflater av belegg og fliser. Veggoverflater av malt tapet og fliser. I tak er det takesplater og slettmalte flater.

-Varmekilder: Varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

-Våtrom: Bad fra 2003. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra 2005. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin.

-Tekniske innsallasjoner: Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber,.

Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005. Sikringsskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringsskap i 2017.

Oppsummert:

- Andelsleilighet med innholdsrik og god planløsning.

- Normal standard.

- Pen tomt med gode sol og lysforhold.

- Rolig og sentral beliggenhet.

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

Forhold som har fått TG2 som kan kreve tiltak:

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber,. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er plassert på kjøkken (rom uten sluk). Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke sluk i aktuelt rom.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005. Montert i benkeskap på kjøkken. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

-Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Høy alder på ventilator.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong. Vurdering av avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens

krav til godkjente måleavvik

Forhold som har fått TG3:

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Ikke eget sluk, avløpet er ført inn til kjøkken. Fuktmåler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Rommet har ikke eget sluk og forskriften gir rommet TG3. For å lukke avviket må rommet rehabiliteres med tilhørende sluk. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning. Konsekvens/tiltak Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Andre tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TGIU

-Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

Enkel garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Storebrand Forsikring, polisenummer 9677868

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Kjøleskap stående i boden medfølger ikke. Vaskemaskin stående på kjøkken medfølger heller ikke.

Oljefyrt ovn på 2000kw kan medfølge. Gardiner på balkongen kan også medfølge.

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad.

Forøvrig elektrisk oppvarming

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 400 000

Omkostninger kjøper

2 400 000 (Prisantydning)

505 689 (Andel av fellesgjeld)

2 905 689 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 907 039 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 914 939 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 917 739 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 883 765 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 535 060 for år 2023

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Vann og avløp,renovasjon, festeavgift,eiendomsskatt,regnskap, revisor, Trappevask, byggforsikring,internett/tv, Styrehonorar, felles strøm, utvendig reparasjon og vedlikehold bygninger, fellesareal-reprasjon og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 180

Andel Fellesgjeld

Kr 456 948

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

13.04.2026

Rentekost. fellesgjeld

Kr 31108

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nesskogen Borettslag 2

Organisasjonsnummer

951365173

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Styreleder opplyser til at det jobber med å innhente tilbud på service av glassverandaer.

Styreleder opplyser at det ikke ser ut som dette vil påvirke felleskostnader i fremtiden.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Marker og Eidsberg Sparebank

Lånummer: 1020.70.11822

Nominell rente (flyt): 5,60 %

Innfrielsesår: 2044

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 12

Saldo pr 01.04.2026: 10 655 544 kr

Andel av saldo: 456 948 kr

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Regnskapet viser til et positivt årsresultat på kr 160.877,- for 2024.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Se årsrapport i salgsoppgaven for ytterligere informasjon

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 728, bruksnummer 131, festenummer 55 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 15 i Nesskogen Borettslag 2 med orgnr. 951365173

Offentligrettslig pålegg

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/728/131/55:

29.09.1965 - Dokumentnr: 304128 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 582

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Nye vilkår

Nye vilkår - feste

FESTENUMMER KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER

30.04.1964 - Dokumentnr: 302035 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 1 692

Festerett for bestandig

Pant frafalles i bortleide tomter mot at pant forbeholdes i grunnleien

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om bebyggelse

Innført festenivå pga feilaktig ikke overført festekontrakt. Rettet etter tingl. §18.

08.01.2016 KTS

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

PRIORITET VEKET

MED DEN ÅRLIGE GRUNNLEIE TIL FORDEL FOR 1.PR OBL I DEN

ENKELTE PARSELL

29.09.1965 - Dokumentnr: 304128 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 582

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

Nye vilkår

Nye vilkår - feste

FESTENUMMER KOMMER FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 780517 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:728 Bnr:131

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 94217 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:728 Bnr:131
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vi har mottatt byggetegning fra kommunen, og disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplan Fredrikstad 2020 - 2032. Datert 15.06.2023
Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Eiendommen ligger under reguleringsplaner: 73 Trasèfor Råkollenveien i Nesskogen syd og 340 Vallefjellet Rådalen

Vedtatt: 30.09.1974 og 02.04.1992

Formål/hensynssone:

310- Kjørevei

110- Boliger

Pågående arbeid i nærområde:

OBJECTID: 23119

OBJTYPE: -Reguleringsplanområde

PLANNAVN: - Ny bru Omberg - Torp

PLANTYPE: - Detaljregulering

PLANSTAT: - Planlegging igangsatt

Vertikalnivå:- På bakkenivå/vannoverflate

Planbestemmelser: - På kart og som egen tekst

Formålet med planen er å legge til rette for en ny bru over Glomma mellom Omberg og Torp med tilknytning til hovedveinettet på hver side. Tilrettelegging for gående og syklende inngår også i planen.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 950 Fotograf

3 250 Garantipremie/inneståelse

5 750 Kommunale opplysninger

19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
3 950 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
5 250 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 114 250

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Mariel Warda
Eiendomsmeglerfullmektig
mariel.warda@aktiv.no
Tlf: 981 30 876

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

14.04.2026

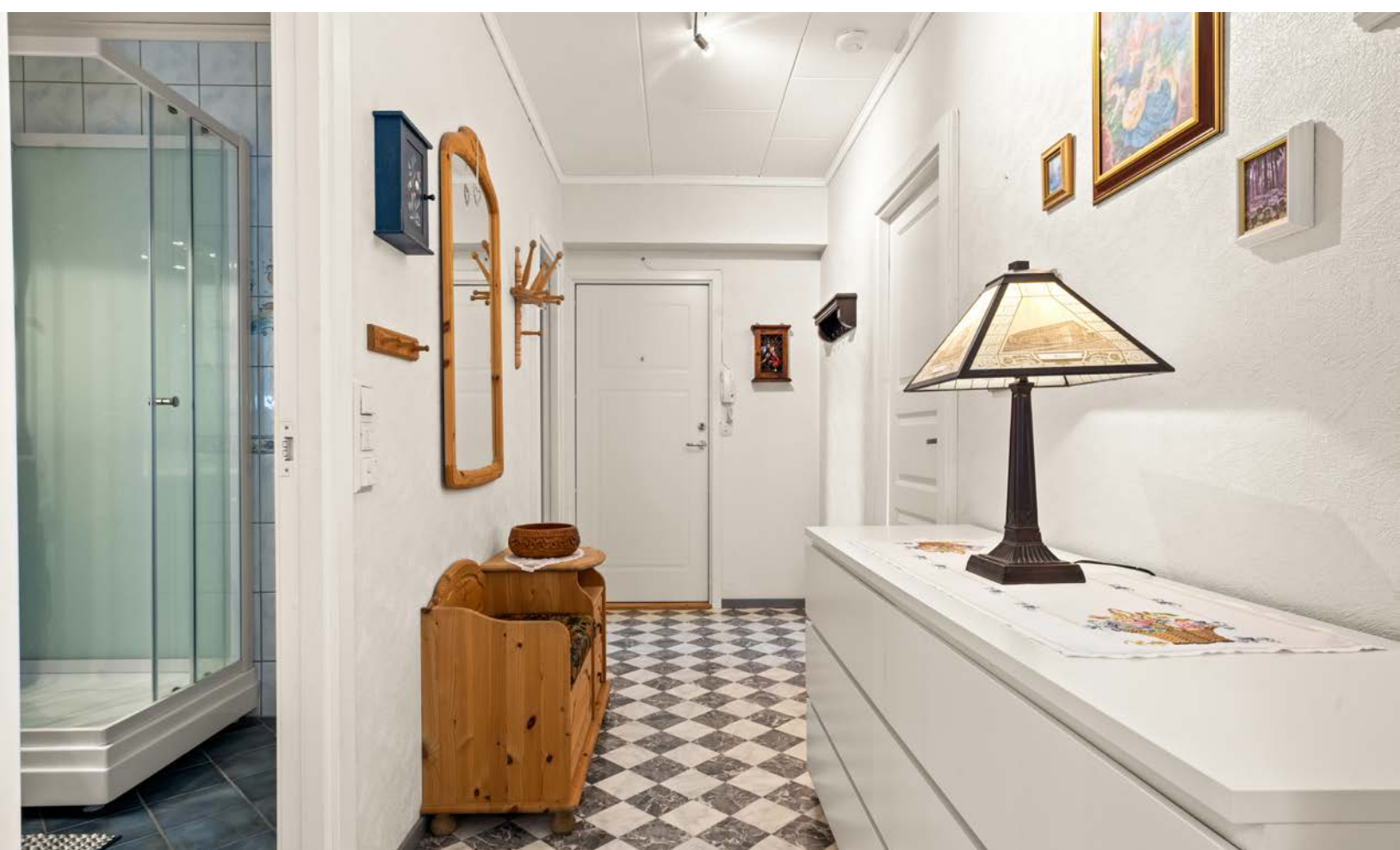






















Vedlegg

Tilstandsrapport

- 🏠 Andelsleilighet
- 📍 Blåkklokkeveien 25 B, 1664 ROLVSØY
- 📖 FREDRIKSTAD kommune
- # gnr. 728, bnr. 131, fnr. 55
- # Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 14.07.2025

Rapportdato: 15.07.2025

Oppdragsnr.: 13784-4013

Referansenummer: RO2389

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeplaner

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1968.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer egen garasje plass.

Standarden er normalt god.

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

Da dette er et borettslag gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et borettslag hvor borettslaget er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Andelsleilighet - Byggeår: 1968

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av belegg og fliser.
Veggoverflater av malt tapet og fliser.
I tak er det takessplater og slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2003. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2005. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber..
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2005.
Sikringskap med automatsikringer. Ny innmat i sikringskap i 2017.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

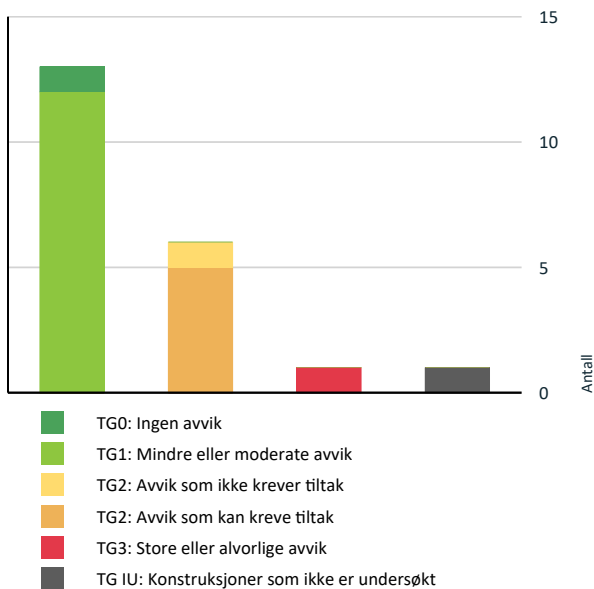
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er kun mindre endringer på enkelte vegger opp mot originale plantegninger. Kjøkken hadde tidligere et «grovkjøkken» med vegg m.m. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

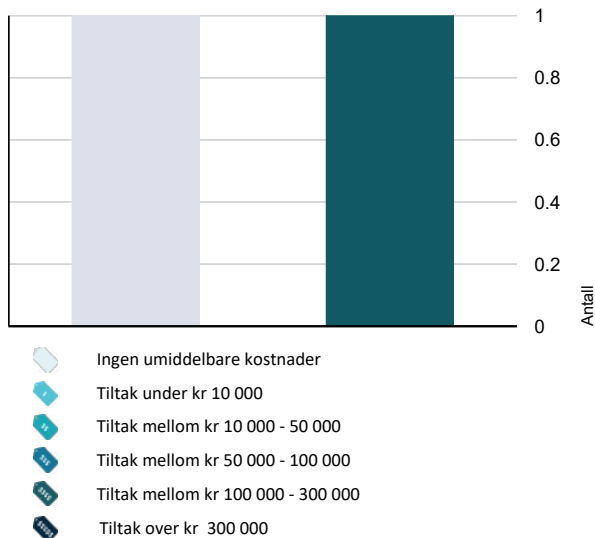
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

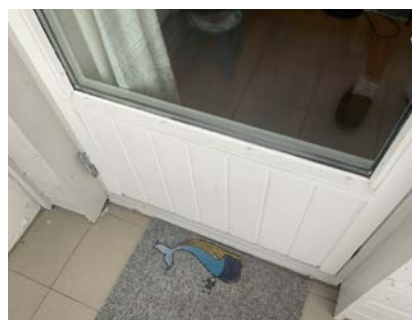
Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 1994.



TO 1 Dører

Ytterdør i tre. Brannklassifisert b-30 og lydklassifisert db35.

Balkongdører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra antatt 1994 og nyere dato.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra det ene soverommet på 14 kvm.

Innglasset balkong på 13 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-B.

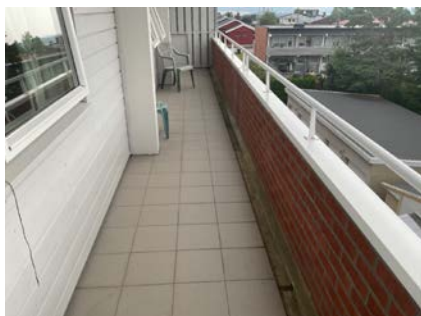
Fra innglasset balkong er det videre adkomst til balkong på 8 kvm.

Rekkverkshøyder er målt og er innenfor dagens krav.

Det noteres at det er enkelte pågående arbeider i regi av borettslaget vedrørende lekkasjer på balkonger. Konferer styret/borettslaget for ytterligere info. Påvirker ikke tilstandsgraden på aktuell bolig da dette er borettslaget sitt ansvar.



Tilstandsrapport



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av belegg og fliser.
Veggoverflater av malt tapet og fliser.
I tak er det takessplater og slettmalte flater.

Stedvis noe avvik, dog er ikke den generelle slitasjegraden på overflater utover det som regnes som normal bruksslitasje.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2003. Utført av bekjente fagfolk, det foreligger ikke dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

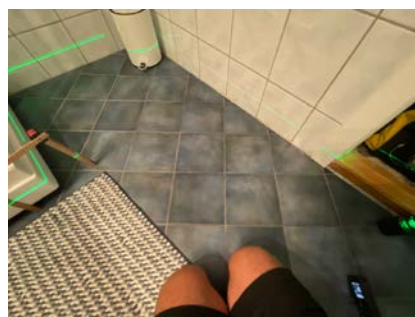
1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og takessplater i taket.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er oppbygget kant til dørterskel og ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



4. ETASJE > BAD

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Ikke eget sluk, avløpet er ført inn til kjøkken.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Rommet har ikke eget sluk og forskriften gir rommet TG3. For å lukke avviket må rommet rehabiliteres med tilhørende sluk. Det benyttes dog dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandeatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2005.
Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøleskap, frysescap og oppvaskmaskin.



4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, flexislange og plastbelagt kobber,.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Vaskemaskin er plassert på kjøkken (rom uten sluk).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Det er ikke sluk i aktuelt rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

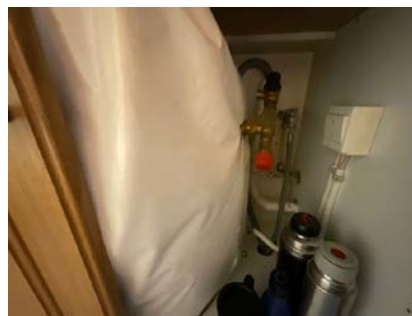
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør monteres et vannstoppesystem som vil stoppe vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Bereider skal etter dagens forskrifter være tilkoblet egen koblingsboks.
Det var ikke et krav da den ble montert, men det anbefales at dette etableres.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-13 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskap med automatsikringer.

Det har vært el-kontroll for ca. 10 år siden, avvik ble rettet.
Ny innmat i sikringskap i 2017.

Eier har ikke hatt noen problemer med det elektriske anlegget og det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

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



Tilstandsrapport

TO 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

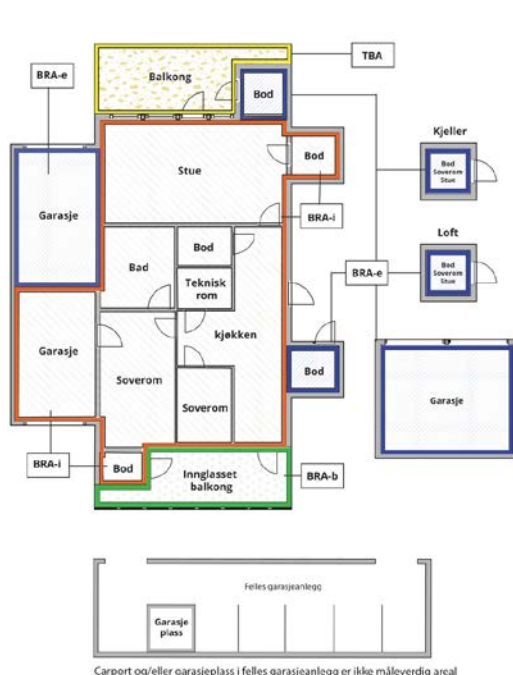
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	88			88	22
Innglasset balkong			13	13	
SUM	88		13		22
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Stue, Kjøkken, Bod		
Innglasset balkong			Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er kun mindre endringer på enkelte vegger opp mot originale plantegninger. Kjøkken hadde tidligere et «grovkjøkken» med vegg m.m. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	79	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Tone Birgit Schrøder	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	728	131	55	0	4971 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	

Blåkklokkeveien 25 B

Hjemmelshaver

Framfester: Nesskogen Borettslag 2

Kommentar

Informasjon rundt festekontrakt eller festeforhold er ikke innhentet av takstmannen. Henviser til meglers salgsprospekt for ytterligere informasjon.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/Nesskogen Borettslag 2	951365173			Tone Birgit Schrøder

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

15

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde på Rolvsøy. Det er kort vei til barnehage, skole, samt Dikeveiens handelsområder med blant annet Østfoldhallen, treningssenter, apotek, frisør, samt andre nødvendigheter. Det er gode bussforbindelser til Fredrikstad Sentrum. Bussholdeplass er i umiddelbar nærhet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med utearealer, gressplen, busker og planter. Det er asfalterte adkomstveier og parkeringsplass. På området er det lekeplass og felles friarealer.

Byggemåte

Bygningen er antatt fundamentert på faste, stabile og komprimerte masser. Etasjeskillere og leilighetsskillere av betong. Støpt dekke til grunn. Yttervegger består av mur/betong forblendet med tegl samt innfelte vegger i bindingsverk av tre. Liggende kledning. Flatt tak. Ukjent tekking. Antatt papp, sarnafil eller lignende. Vinduer og balkongdører i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.07.2025	
2	30.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO2389>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250028	
Selger 1 navn	
Tone Birgit Schrøder	
Gateadresse	
Blåkklokkeveien 25B	
Poststed	Postnr
ROLVSØY	1664
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1995
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand/JBF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 111250028

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
 Nei Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Han var snekker i Veidekke as og i 2003 var han min svigersønn. Vi rev ned hele badet og bygde det opp igjen. Nye plater på veggene, støpt nytt gulv med varmekabler, membran og fliser. Elektriske ble utført av elektriker og er i ettertid godkjent av kontrollører.
Arbeid utført av	Veidekke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Membran, varmekabler og flislagt. Det er ikke sluk på badet. Avløpsrøra går direkte inn i veggen og rørgata mellom bad og kjøkken.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ble gjort i 2022. Skiftet ut rør i rørgata som måtte byttes. Gjaldt alle leilighetene. Kontrollerte alle leilighetene.
Arbeid utført av	Engelsviken rør.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Lekkasjer i inn glasset veranda. Jobben er under behandling og vil bli reparert i løpet av 2025-2026.
-------------	---

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Skjeve gulv men ingen sprekker. Det vil si: blokka er bygd med elementer og ikke plass støpt, så det er sprekker mellom elementene.
-------------	---

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskapet, 2017.
Arbeid utført av	Slevik Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	Har hatt intern kontroll på el- anlegget i alle leiligheter
-------------	---

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250028

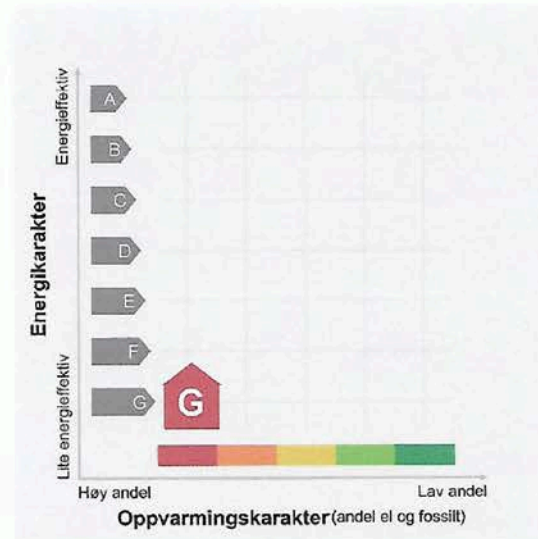
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Birgit Schrøder	8ccac58f6d415077d60951 84d3c43eee6852cf8e	31.07.2025 10:51:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Blåkklokeveien 25B
Postnummer	1664
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	728
Bruksnummer	131
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	55
Bygningsnummer	193844537
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiatest-2025-86445
Dato	01.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

**Aktiv Fredrikstad AS**

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

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Nesskogen Borettslag II****Megleropplysninger**

13.04.2026

Vi viser til forespørsel av 10.04.26

Boligselskap:	Nesskogen Borettslag II
Organisasjonsnr:	951 365 173
Gnr./bnr:	728 / 131
Eier(e):	Tone Birgit Schrøder
Seksjons-/andelsnr:	15
Adresse:	Blåkklokkeveien 25B, 1664 Rolvsøy

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/nesskogen2
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/beta/companies/nesskogen2/contact

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Storebrand Forsikring AS, avtalenr. 9677868
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Festet
- **Parkering:** Borettslaget disponerer parkeringsplasser.
Forr.fører besitter ikke oversikt over fordeling av plasser.

Informasjon om lån -

Bank:	Marker og Eidsberg Sparebank
Lånenummer:	1020.70.11822
Nominell rente (flyt):	5,60 %
Innfrielsesår:	2044
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.04.2026:	kr 10 655 544
Andel av saldo:	kr 456 948
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld:

kr 456 948

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 7.180,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling 2026

Nesskogen Borettslag II

9. mars 2026



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

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

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Til eiere i Nesskogen Borettslag II

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.03.2026
Tidspunkt: 18.00
Sted: Råkollveien 60, 1664 Rolvsøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE SAKER

5.1. Bytte av revisor

5.2. Endre vedtekter

5.3. Retningslinjer for saging og bråk ved oppussing

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Det vil bli avholdt beboermøte etter avholdt generalforsamling

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Andreas Midtby	På valg:	2027
Styremedlem	Stine Celine Klipper	På valg:	2026
Styremedlem	Marius Bøe Uteng	På valg:	2027
Varamedlem	Torill Inga Almenning Karlsen	På valg:	2026
Varamedlem	Lill Iren Ødegaard	På valg:	2027

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/nesskogen2>

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS
Telefon: +47 21 08 05 25

Revisor

Eilertsen Revisjon



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forsikring

Forsikringselskap: Storebrand Forsikring AS
Polisenummer: 9677868

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Resultatregnskap

Nesskogen Borettslag li

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		1 815 307	1 644 668
Sum driftsinntekter		1 815 307	1 644 668
Lønnskostnad	1	22 820	22 820
Annen driftskostnad	1	956 030	799 231
Sum driftskostnader		978 850	822 051
Driftsresultat		836 456	822 617
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67	124
Annen finansinntekt		70	0
Annen rentekostnad		630 132	661 864
Resultat av finansposter		-629 995	-661 740
Årsresultat		206 461	160 877
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		206 461	160 877
Sum overføringer		206 461	160 877

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Balanse

Nesskogen Borettslag li

Eiendeler	Note	2025	2024
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	12 275 142	12 275 142
Sum varige driftsmidler		<u>12 275 142</u>	<u>12 275 142</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Sum anleggsmidler		<u>12 275 142</u>	<u>12 275 142</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		10 238	9 233
Andre kortsiktige fordringer		114 397	201 806
Sum fordringer		<u>124 634</u>	<u>211 039</u>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		252 737	141 937
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>252 737</u>	<u>141 937</u>
Sum omløpsmidler	4	<u>377 372</u>	<u>352 976</u>
Sum eiendeler		<u>12 652 513</u>	<u>12 628 118</u>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Balanse

Nesskogen Borettslag li

Egenkapital og gjeld	Note	2025	2024
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Andelskapital	5	2 600	2 600
Borettslaginnskudd	5	410 000	410 000
Sum innskutt egenkapital		412 600	412 600
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5, 6	1 502 756	1 296 295
Sum opptjent egenkapital		1 502 756	1 296 295
Sum egenkapital	5	1 915 356	1 708 895
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	10 687 043	10 882 122
Sum annen langsiktig gjeld		10 687 043	10 882 122
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	4	22 241	4 723
Annen kortsiktig gjeld		27 874	32 378
Sum kortsiktig gjeld	4	50 115	37 101
Sum gjeld		10 737 158	10 919 224
Sum egenkapital og gjeld		12 652 513	12 628 118

Fredrikstad, 17.02.2026
Styret i Nesskogen Borettslag liStine Celine Klipper
styremedlemAndreas Midtby
styrelederMarius Bøe Uteng
styremedlem



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Noter til regnskapet 2025

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Arten av virksomheten og hvor den drives

Virksomhetsområdet til Nesskogen Borettslag II er drift av borettslag, og utleie av leiligheter. Borettslaget lokalisert på Rolvsøy i Fredrikstad kommune.

Driftsinntekter og kostnader

Felleskostnader inntektsføres når de faktureres, de faktureres i den perioden inntekten hører til.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.



Noter til regnskapet 2025

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor
Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer	2025	2024
Styrets leder	20 000	20 000
Lønn andre	0	
Forretningsfører	112 770	55 440
Revisor	11 875	11 250
Sum	144 645	86 690

Note 2 Fordringer og gjeld

Pantstillelser og garantier m.v.

Spesifikasjon	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	-10 687 043
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	12 275 142
SUM	1 588 099

Styret mener at det utføres løpende vedlikehold som oppveier verdiforingelsen.

Gjeldsbrevlån:

Sikkerhet for gjeldsbrevlånet er pant i fast eiendom.

Nedbetalingstid på lånet er 22 år. Første avdrag var november 2022. Rentesatsen på lånet var pr. 31.12.2025 på 5,6% (5,76% effektiv).

Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år er 8 855 073

Det er betalt ned 195 079 på lånet.

Andelseiernes % andel av lån

	Totalt for leilighetstypen	% - andel pr. leilighet	pr andel
29 m2	6,62%	1,65%	176 764
29 m2 m/garasje	5,18%	2,59%	276 616
55 m2	1,32%	1,32%	140 852
55 m2 m/garasje	2,29%	2,29%	244 698
86 m2	84,6%	4,70%	502 289
Sum:	100%		



Noter til regnskapet 2025

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler/boligbygg består av 26 stk. leiligheter.

I følge forskrift for årsregnskap for borettslag kan avskrivningssats settes til kr. 0.

Spesifikasjon varige driftsmidler	Bygning og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 1.1.2025	12 275 142
Tilgang i året	
Avgang i året	
Anskaffelseskost 31.12.2025	12 275 142
Balanseført verdi pr. 31.12.2025	12 275 142
Økonomisk levetid	
Avskrivningsplan	Ingen

Note 4 Disponible midler

	2025	2024
Sum omløpsmidler	377 372	352 976
Kortsiktig gjeld	-50 115	-37 101
Disponible midler	327 257	315 875

Disponible midler 01.01.2025	315 875
Årets resultat	206 461
Netto opptak lån/avdrag	-195 079
Disponible midler 31.12.2025	327 257

Note 5 Borettsinnskudd/andelskapital

	Borettslag innskudd	Andelskapital	Annen Egenkapital	Sum
Pr. 1.1.2025	410 000	2 600	1 296 295	1 708 895
Årets resultat			206 461	206 461
Pr. 31.12.2025	410 000	2 600	1 502 756	1 915 356



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Noter til regnskapet 2025

Note 6 Fortsatt drift

Fortsatt driftsforutsetninger er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Styret kjenner ikke til noen forhold av betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremkommer av resultatregnskapet og balanse med noter.

Etter styrets oppfatning er forutsetningene for fortsatt drift tilstede. Årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

**Resultatregnskap****Nesskogen Borettslag II**

	2025	2024
Annen driftsinntekt		
3600 Husleieinntekter	-1 805 490	-1 636 600
3601 Fellesutgifter - lading elbil	-9 817	-8 068
	-1 815 307	-1 644 668
Lønnskostnad		
5330 Styrehonorar	20 000	20 000
5400 Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
	22 820	22 820
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	226 084	236 457
6340 Lys og varme	36 138	35 464
6360 Renhold	39 533	54 488
6420 Leie datasystemer	20 835	0
6552 Programvare	0	14 670
6600 Reperasjon og vedlikehold bygninger	48 031	48 077
6610 Reperasjon og vedlikehold utearealer	11 048	3 246
6630 Snømåking	24 750	0
6701 Revisjonshonorarer	11 875	11 250
6705 Regnskap	112 770	55 440
6800 Kontorrekvisita	16 029	2 148
6908 Internett	2 022	2 022
6930 Kabel TV	156 006	130 098
7500 Forsikringer	160 687	116 340
7710 Styre- og bedriftsforsamlingsmøte	3 650	3 711
7751 Festeavgift	8 471	8 471
7752 Eiendomsskatt	73 600	73 600
7770 Bankgebyr	4 502	3 749
	956 030	799 231
Annen renteinntekt		
8050 Renteinntekt bank	-67	-124
	-67	-124
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	-70	0
	-70	0
Annen rentekostnad		
8150 Rentekostnad bank	729	0
8153 Rentekostnad Lån 1212.25.21522	629 403	661 864
	630 132	661 864
Avsatt til annen egenkapital		
8962 Avsatt til annen innskutt egenkapital	206 461	160 877
	206 461	160 877

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Balanse

Nesskogen Borettslag II

	2025	2024
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		
1100 Boligbygg	12 275 142	12 275 142
	<u>12 275 142</u>	<u>12 275 142</u>
Kundefordringer		
1500 Kundefordringer	10 238	9 233
	<u>10 238</u>	<u>9 233</u>
Andre kortsiktige fordringer		
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	114 397	201 806
	<u>114 397</u>	<u>201 806</u>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		
1920 Bank Eidsberg	252 737	136 937
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	5 000
	<u>252 737</u>	<u>141 937</u>
Andelskapital		
2010 Felleseid egenkapital	-2 600	-2 600
	<u>-2 600</u>	<u>-2 600</u>
Borettslaginnskudd		
2290 Borettslaginnskudd	-410 000	-410 000
	<u>-410 000</u>	<u>-410 000</u>
Annen egenkapital		
2050 Annen egenkapital	-1 502 756	-1 296 295
	<u>-1 502 756</u>	<u>-1 296 295</u>
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2242 Byggelån	-10 687 043	-10 882 122
	<u>-10 687 043</u>	<u>-10 882 122</u>
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-22 241	-4 723
	<u>-22 241</u>	<u>-4 723</u>
Annen kortsiktig gjeld		
2950 Påløpte renter	-27 874	-30 328
2960 Påløpt kostnad	0	-2 051
	<u>-27 874</u>	<u>-32 378</u>



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



Eilertsen Revisjon og Regnskap

Org.nr. 913 202 368

Tuneveien 6

1710 Sarpsborg

Til årsmøtet i Nesskogen Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesskogen Borettslag I som viser et overskudd på kr 206 461. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/nb/document-check/d9c0ea10-068b-4f75-b3df-3b78952c5325>

 visma sign
www.vismasign.com



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Før videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 18. februar 2026
Eilertsen Revisjon og Regnskap

Jørgen Skaarød Eilertsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
<https://sign.visma.net/hb/document-check/d8c0eaf0-06f8-4f75-b3df-3b78952c5325>

 **visma sign**
www.vismasign.com

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 20.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Bytte av revisor

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Jf. borettslagsloven §9-2 skal valg av revisor vedtas på generalforsamling. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall.

Borettslaget har i dag Eilertsen Revisjon som revisjonsselskap og betaler kr. 11.875,-. Som følge av at borettslaget fra 01.01.2026 bytter forretningsfører til Solibo AS får borettslaget tilgang på en samarbeidsavtale for revisjon hos Solhøi Revisjon. Kostaden vil med dette reduseres til kr. 8.148,- per år.

Forsalg til vedtak:

Borettslaget vedtar å bytte revisor fra Eilertsen Revisjon til SOLHØI REVISJON AS



5.2 Endre vedtekter

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I henhold til borettslagets vedtekter **§8-1 Styret** sier denne i dag følgende:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer med varamedlemmer.

Styret foreslår å øke antall styremedlemmer fra to til tre for å styrke kapasiteten til styret, sikre en bedre fordeling av oppgaver og en mer effektiv oppfølging av borettslagets oppgaver.

Ved endring vil vedtektene lyde som følger:

§ 8-1 Styret.

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-3 andre medlemmer med varamedlemmer.

Styrets innstilling:

Endring av § 8-1 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger.

Vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall



5.3 Retningslinjer for saging og bråk ved oppussing

Forslagstiller:

Stine Klipper

Saksgrunnlag:

Jeg, Stine Klipper ønsker på vegne av meg selv å foreslå at all saging som foregår utendørs som stikksag, sirkelsag og lignende skal foregå på verandaene vendt mot vest (der glassverandaene er). Dette blir ofte gjort på verandaen, naturligvis. Jeg som nattevakt må tåle mye støy når jeg skal sove på dagen. Det meste er umulig å gjøre noe med. Ørepropper fungerer ikke. Men noe som ville hjulpet veldig da det stadig pusses opp og det er utskiftninger av eiere er dette tiltaket som blir foreslått. Nesten alle har soverom vendt mot øst, det kan være at det er flere som blir plaget/jobber turnus. Og veggene er tynne og det er svært lytt. Dette er det flere som er enig i. Når det ble utført sist oppussing med kapp og sag så var det som de sto inne på soverommet mitt. Helt umulig å sove etter nattevakt. Hvis dette utføres på bakkeplan (innleide eller lignende) er det mer logistikk som må planlegges. Så i første omgang tar jeg utgangspunkt når det utføres på verandaen. Dette ønsker jeg skal komme innunder "husordensreglene".

Følgende tekst foreslås lagt til husordensreglene:

15. Bruk av sag på verandaen

All bruk av stikksag/sirkelsag og lignende som utføres på veranda skal utføres på verandaen som er vendt mot vest (altså på samme side som glassverandaene).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner nytt punkt i husordensreglene slik de foreligger



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

6. VALG AV TILLITSVALGTE

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år



FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026 I NESSKOGEN BORETTSLAG II

Møtedato: mandag, 9. mars 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Råkkollveien 60, 1664 Rolvsøy

Forretningsfører Solibo ble representert ved Elisabeth S. Farstad

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Eliasbeth S. Farstad** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Eliasbeth S. Farstad** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Nina Lågeide og Wenche E. Moen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

14 andelseiere

0 fullmakter

Totalt **14** stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 20.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Innkomne saker

5.1 Bytte av revisor

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Jf. borettslagsloven §9-2 skal valg av revisor vedtas på generalforsamling. Valg av revisor vedtas med alminnelig flertall.

Borettslaget har i dag Eilertsen Revisjon som revisjonsselskap og betaler kr. 11.875,-. Som følge av at borettslaget fra 01.01.2026 bytter forretningsfører til Solibo AS får borettslaget tilgang på en samarbeidsavtale for revisjon hos Solhøi Revisjon. Kostaden vil med dette reduseres til kr. 8.148,- per år.

Forsalg til vedtak:

Borettslaget vedtar å bytte revisor fra Eilertsen Revisjon til SOLHØI REVISJON AS

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5.2 Endre vedtekter

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

I henhold til borettslagets vedtekter **§8-1 Styret** sier denne i dag følgende:

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer med varamedlemmer.

Styret foreslår å øke antall styremedlemmer fra to til tre for å styrke kapasiteten til styret, sikre en bedre fordeling av oppgaver og en mer effektiv oppfølging av borettslagets oppgaver.

Ved endring vil vedtektene lyde som følger:

§ 8-1 Styret.

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2-3 andre medlemmer med varamedlemmer.

Styrets innstilling:

Endring av § 8-1 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger.

Vedtektsendring må vedtas med 2/3 flertall

Vedtak: Godkjent, enstemmig

5.3 Retningslinjer for saging og bråk ved oppussing

Forslagstiller:

Stine Klipper

Saksgrunnlag:

Jeg, Stine Klipper ønsker på vegne av meg selv å foreslå at all saging som foregås utendørs som stikksag, sirkelsag og lignende skal foregå på verandaene vendt mot vest (der glassverandaene er). Dette blir ofte gjort på verandaen, naturligvis. Jeg som nattevakt må tåle mye støy når jeg skal sove på dagen. Det meste er umulig å gjøre noe med. Ørepropper fungerer ikke. Men noe som ville hjulpet veldig da det stadig pusses opp og det er utskiftninger av eiere er dette tiltaket som blir foreslått. Nesten alle har soverom vendt mot øst, det kan være at det er flere som blir plaget/jobber turnus. Og veggene er tynne og det er svært lytt. Dette er det flere som er enig i. Når det ble utført sist oppussing med kapp og sag så var det som de sto inne på soverommet mitt. Helt umulig å sove etter nattevakt. Hvis dette utføres på bakkeplan (innleide eller lignende) er det mer logistikk som må planlegges. Så i første omgang tar jeg utgangspunkt når det utføres på verandaen. Dette ønsker jeg skal komme innunder "husordensreglene".

Følgende tekst foreslås lagt til husordensreglene:

15. Bruk av sag på verandaen

All bruk av stikksag/sirkelsag og lignende som utføres på veranda skal utføres på verandaen som er vendt mot vest (altså på samme side som glassverandaene).

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner nytt punkt i husordensreglene slik de foreligger

Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å legge til nytt punkt til husordensreglene som omhandler hensyn ved bruk av sag på verandaen.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av 2 styremedlem for 2 år

Som styremedlem for 2 år, ble **Stine Celine Klipper** foreslått

Som styremedlem for 2 år, ble **Lill Iren Ødegaard** foreslått

Vedtak: Godkjent

6.2. Valg av 1 varamedlem for 1 år

Som varamedlem for 1 år, ble **Marianne Johnsen** foreslått

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Andreas Midtby	På valg:	2027
Styremedlem:	Stine Celine Klipper	På valg:	2028
Styremedlem:	Lill Iren Ødegaard	På valg:	2028
Styremedlem:	Marius Bøe Uteng	På valg:	2027
Varamedlem:	Marianne Johnsen	På valg:	2027

Møtet ble hevet kl. 18:55

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Elisabeth S. Farstad /s/

Protokollfører:

Elisabeth S. Farstad /s/

Protokollvitne:

Wenche E. Moen /s/

Nina Lågeide /s/

Årsregnskap 2024

Nesskogen Borettslag li

Penneo Dokumentnøkkel: AFED5-TXACO-UJUI0-7D6KH-PB66E-N48K5

Resultatregnskap

Nesskogen Borettslag li

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		1 644 668	1 554 120
Sum driftsinntekter		1 644 668	1 554 120
Lønnskostnad	1	22 820	22 820
Annen driftskostnad	1	799 231	745 474
Sum driftskostnader		822 051	768 294
Driftsresultat		822 617	785 827
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124	190
Annen rentekostnad		661 864	575 286
Resultat av finansposter		-661 740	-575 096
Årsresultat		160 877	210 730
Overføringer			
Avsatt til annen egenkapital		160 877	210 730
Sum overføringer		160 877	210 730

Penneo Dokumentnøkkel: AFED5-1XACO-UJUI0-7D6KH-PB66E-N48K5

Balanse

Nesskogen Borettslag li

Eiendeler	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 3	12 275 142	12 275 142
Sum varige driftsmidler		<u>12 275 142</u>	<u>12 275 142</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Sum anleggsmidler		<u>12 275 142</u>	<u>12 275 142</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		9 233	11 885
Andre kortsiktige fordringer		201 806	185 182
Sum fordringer		<u>211 039</u>	<u>197 068</u>
<i>Investeringer</i>			
<i>Bankinnskudd, kontanter o.l</i>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		141 937	280 802
Sum bankinnskudd, kontanter o.l		<u>141 937</u>	<u>280 802</u>
Sum omløpsmidler	4	<u>352 976</u>	<u>477 870</u>
Sum eiendeler		<u>12 628 118</u>	<u>12 753 011</u>

Penneo Dokumentnøkkel: AFED5-1XACO-UJU10-7D6KH-PB66E-N48K5

Balanse

Nesskogen Borettslag li

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Andelskapital	5	2 600	2 600
Borettslaginnskudd	5	410 000	410 000
Sum innskutt egenkapital		<u>412 600</u>	<u>412 600</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	5, 6	1 296 295	1 135 418
Sum opptjent egenkapital		<u>1 296 295</u>	<u>1 135 418</u>
Sum egenkapital	5	<u>1 708 895</u>	<u>1 548 018</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	10 882 122	11 159 421
Sum annen langsiktig gjeld		<u>10 882 122</u>	<u>11 159 421</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld	4	4 723	13 192
Annen kortsiktig gjeld		32 378	32 380
Sum kortsiktig gjeld	4	<u>37 101</u>	<u>45 572</u>
Sum gjeld		<u>10 919 224</u>	<u>11 204 993</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>12 628 118</u>	<u>12 753 011</u>

Fredrikstad, 03.04.2025
Styret i Nesskogen Borettslag li

Tone Birgit Schrøder
styreleder

Marianne Johnsen
styremedlem

Mads Rud Langvik
styremedlem

Stine Celine Klipper
styremedlem

Noter til regnskapet 2024

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Driftsinntekter og kostnader

Felleskostnader inntektsføres når de faktureres, de faktureres i den perioden inntekten hører til.

Kostnader medtas etter sammenstillingsprinsippet, dvs. at kostnader medtas i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Enkelte poster er vurdert etter andre regler. Postene det gjelder vil være blant de postene som omhandles nedenfor.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

Noter til regnskapet 2024

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Ytelser til ledende personer	2024	2023
Styrets leder	20 000	20 000
Lønn andre	0	
Forretningsfører	55 440	60 450
Revisor	11 250	11 250
Sum	86 690	91 700

Note 2 Fordringer og gjeld

Pantstillelser og garantier m.v.

Spesifikasjon	2024
Gjeld til kredittinstitusjoner	-10 882 122
Balansført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	12 275 142
SUM	1 393 020

Styret mener at det utføres løpende vedlikehold som oppveier verdiforingelsen.

Gjeldsbrevlån:

Sikkerhet for gjeldsbrevlånet er pant i fast eiendom.

Nedbetalingstid på lånet er 22 år. Første avdrag var november 2022. Rentesatsen på lånet var pr. 31.12.2024 på 6%(6,18%effektiv).

Langsiktig gjeld med forfall senere enn fem år er 9 216 158

Andelseiernes % andel av lån

	Totalt for leilighetstypen	% - andel pr. leilighet
29 m2	6,62%	1,65%
29 m2 m/ garasje	5,18%	2,59%
55 m2	1,32%	1,32%
55 m2 m/ garasje	2,29%	2,29%
86 m2	84,6%	4,70%
Sum:	100%	

Noter til regnskapet 2024

Note 3 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler/ boligbygg består av 26 stk. leiligheter.

I følge forskrift for årsregnskap for borettslag kan avskrivningssats settes til kr. 0.

Spesifikasjon varige driftsmidler	Bygning og annen fast eiendom
Anskaffelseskost 1.1.2024	12 275 142
Tilgang i året	
Avgang i året	
Anskaffelseskost 31.12.2024	12 275 142
Balansført verdi pr. 31.12.2024	12 275 142
Økonomisk levetid	
Avskrivningsplan	Ingen

Note 4 Disponible midler

	2024	2023
Sum omløpsmidler	352 976	477 870
Kortsiktig gjeld	-37 101	-45 572
Disponible midler	315 875	432 297
Disponible midler 01.01.2024		432 297
Årets resultat		160 877
Netto opptak lån/ avdrag		-277 299
Disponible midler 31.12.2024		315 875

Note 5 Borettsinnskudd/andelskapital

	Borettslag innskudd	Andelskapital	Annen Egenkapital	Sum
Pr. 1.1.2024	410 000	2 600	1 135 418	1 548 018
Årets resultat			160 877	160 877
Pr. 31.12.2024	410 000	2 600	1 296 295	1 708 895

Noter til regnskapet 2024

Note 6 Fortsatt drift

Fortsatt driftsforutsetninger er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Styret kjenner ikke til noen forhold av betydning for å bedømme selskapets stilling og resultat som ikke fremkommer av resultatregnskapet og balanse med noter.

Etter styrets oppfatning er forutsetningene for fortsatt drift tilstede. Årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johnsen, Marianne

Styremedlem

På vegne av: Nesskogen Borettslag II
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1785630
IP: 104.28.xxx.xxx
2025-04-03 11:24:41 UTC



Langvik, Mads Rud

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2204281
IP: 149.7.xxx.xxx
2025-04-03 18:10:48 UTC



Schrøder, Tone Birgit

Styreleder

På vegne av: Nesskogen Borettslag II
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-890706
IP: 88.95.xxx.xxx
2025-04-03 18:10:58 UTC



Klipper, Stine Celine

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2075439
IP: 82.164.xxx.xxx
2025-04-03 19:18:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AFED5-1XACO-UJU10-7D6KH-PB66E-N48K5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Til årsmøtet i Nesskogen Borettslag II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nesskogen Borettslag I som viser et overskudd på kr 160 877. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 1 av 2

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 16. april 2025
Eilertsen Revisjon og Regnskap

Jørgen Skaarød Eilertsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

Jørgen Eilertsen

Eilertsen Revisjon og Regnskap, NO913202368MVA, Tuneveien 6, 1710, Sarpsborg

93e5bbf0-def7-4c56-aa4a-3cf22a6f7ec2 - 2025-04-16 16:59:14 UTC +03:00

BankID - 0890bd8e-dd4b-4186-abdf-617297d94d10 - NO

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Styrets årsmelding 2024 for Nesskogen Borettslag II

Nesskogen Borettslag II

Virksomhetsområdet til Nesskogen Borettslag II er drift av borettslag, og utleie av leiligheter. Borettslaget lokalisert på Rølvøy i Fredrikstad kommune.

Oversikt over økonomisk utvikling

	2024	2023	2022
Felleskostnader, innbetalt	1 644 668	1 554 210	1 501 428
Driftsresultat	822 617	785 827	340 647
Årsresultat	160 877	210 730	-110 867
Balansesum	12 628 118	12 753 011	12 818 200
Egenkapital	1 708 895	1 548 018	1 337 288
Egenkapital %	13,53 %	12,14 %	10,43 %

Styret, styremøter og generalforsamlinger 2024

Styret bestod i 2024 av :

Tone Birgit Schrøder, styrets leder
Marianne Johnsen , styremedlem
Mads Rud Langvik, styremedlem
Stine Celine Klipper, styremedlem
Christin Sæverås, varamedlem
Torill Inga Almenning Karlsen, varamedlem

Det har vært 1 ordinær generalforsamling, og 2 styremøter.

Fredrikstad, 03.04.2025
Styret i Nesskogen Borettslag II

Tone Birgit Schrøder
styreleder

Marianne Johnsen
styremedlem

Mads Rud Langvik
styremedlem

Stine Celine Klipper
styremedlem

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johnsen, Marianne

Styremedlem

På vegne av: Nesskogen Borettslag II

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1785630

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-03 11:24:41 UTC



Langvik, Mads Rud

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-2204281

IP: 149.7.xxx.xxx

2025-04-03 18:10:48 UTC



Schrøder, Tone Birgit

Styreleder

På vegne av: Nesskogen Borettslag II

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-890706

IP: 88.95.xxx.xxx

2025-04-03 18:10:58 UTC



Klipper, Stine Celine

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-2075439

IP: 82.164.xxx.xxx

2025-04-03 19:18:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2Y1ZZ-V32T2-8FQ05-U3ZGB-KYUMK-WKGJF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDTEKTER

For Nesskogen borettslag 2, org.nr. 951 365 173

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 23 mai 2023.

§ 1. Innledende bestemmelser.

§ 1-1. Borettslagets navn skal være Nesskogen borettslag 2.

§ 1-2. Formål.

Nesskogen borettslag 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg en boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§1-3. Forretningskontor.

Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

§ 2. Andeler og andelseiere.

§2-1. Andeler

Andelene er 26 og skal være på etthundre kroner.

Andelseiere har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 2-2. Andelseiere.

Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Dersom en andelseier erverver flere leiligheter og fysisk slår disse sammen til en bolig skal også antall andeler vedkommende har slås sammen til en. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

§ 2-3

En andelseier har rett til å overdra sin andel såfremt erververen fyller vedtektenes vilkår som andelseier. Ved et hvert eierskifte må erververen

godkjennes av styre for å få tillit til å bruke boligen. Styre kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning som andelseier ved enhver form for overdragelse kan bare gis til erverver som fyller vilkår nedfelt i § 2-2. Dersom erverver ikke innfrir gjeldene betingelser, kan styre pålegge salg av andelen. Som hovedregel vil styre i slike tilfeller kreve andelen solgt innen en frist på 18 måneder regnet fra det tidspunkt tidligere andelseiers bruk av boligen opphørte. Er pålegget ikke etterkommet innen gitt frist kan andelen kreves tvangssolgt, jfr, borettslagsloven § 4-8.

Nekter styre å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenningen regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett.

§3-1. Det er ikke forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget.

§ 4. Borett og overlating av bruk.

§4-1 Boretten

Hver andel har rett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 4-2. Overlating av bruk.

Andelseiere kan overlate bruken av boligen til andre innenfor de vilkår som er nedfelt i borettslagsloven § 5-5 og §5-6.

Med godkjenning fra styre kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år. Forutsetningen er at andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning rett opp eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Andelseier kan ellers med godkjenning av styre overlate bruken av hele boligen til andre dersom:

1. andelseieren er en juridisk person.
2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
3. et medlem av brukestanden er andelseierens ektefelle
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapslovens §3-2.

Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenningen kan også nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier , dvs. ikke faller innenfor den personkretsen borettslaget er klausulert for i henhold til vedtektene § 2-2.

Har borettslaget ikke sendt svar skriftlig på søknaden om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling og eventuelt oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier..

§ 4-3. Bygningsmessige arbeider.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenningen kan ikke nektes uten saklig grunn.

§5. Vedlikehold.

§5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører, vinduer

innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Andelseieren har også ansvaret for opptaking av rensing av innvendige avløpsrør både til og fra egen vannlås/sluk og fem til borettslagets felles/hovedrør. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjoner utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

§5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter.

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt ikke plikten ligger på andelseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduene.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til boligen og reparasjoner eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, slu og rør eller

ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeidet skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller bruke av boligen.

§ 5-3 Lading av el-bil og hybrid bil.

Andelseiere som har el-bil eller hybridbil og som har garasje, plikter å installere godkjente ladekontakter, samt koble den opp til en strømmåler. For de som har garasje i blokka skal den kobles til eget sikringsskap, for de eksterne garasjene skal det monteres egen måler i sikringsskapet på ytterveggen.

Utgiftene til montering bekostes av hver enkelt andelseier og det skal fremvises for styre, faktura fra godkjent el-firma, samt gyldig kvittering for betalt arbeid.

§ 5-4 Utbedringsansvar og erstatning.

Fører en andelseier mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventarsom naturlig hører boligen til, skal skade utbedres av borettslaget.

Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren har misligholder sine plikter, jfr. Borettslagslovens §5-13 og § 5-15.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven § 5.18.

§ 6 Felleskostnader og pantesikkerhet.

§ 6-1 Felleskostnader.

Felleskostnader forfaller til betaling den 15 i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måned skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17 desember 1976 nr. 100.

§ 6-2 Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnadene og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse.

§ 7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser ovenfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsøkt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, brudd på husordensreglene og ulovlig lading av el-bil eller hybridbil i vanlig stikkontakt.

§ 7-2 Pålegg om slag.

Hvis andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagsloven § 5-22 førsteledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å krev andelen solgt.

§ 8 Styre og dets vedtak

§ 8-1 Styre

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre styremedlemmer med varamedlemmer.

Funksjonstiden for styre er to år , men både styreleder og medlemmene kan gjenvelges.

Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styre kan velge nestleder blant sine medlemmer.

§ 8-2 Styrets oppgaver.

Styre skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styre kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Styreleder skal sørge for at styre holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styre sammenkalles.

Styret skal føre protokoll over styresaker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 8-2 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer en halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med mer en halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmen likt gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styre kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. Borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

§ 8-4 Representasjon og fullmakt.

Styrets leder og ett styremedlem representerer i felleskap borettslaget utad og tegner dets navn.

§ 9 **Generalforsamlingen.**

§ 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

§ 9-2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstra ordinær generalforsamling holde når styre finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av

stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling.

Forut for ordinær generalforsamling skal styre varsle andelseierne om dato for møte og om frister for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte dager og høyst tjue dager. Ekstra ordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal forretningsfører gis skriftlig melding.

I innkallelsen skal de saker som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallelsen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen gjeldende frist.

§ 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

- Godkjenning av årsberetning.
- Godkjenning av årsregnskapet
- Valg av styreleder, styremedlemmer og vara.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styre.
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 9-5 Møterett.

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med talerett, forslagsrett og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelt leiere har rett til å være tilstede med talerett.

§ 9-6 Møteledelse og protokoll.

Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

§ 9-7 Stemmerett og fullmakt.

Hver andel gi rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

§ 9-8 Vedtak på generalforsamlingen.

Foruten saker som er nevnt i § 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallelsen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt,

Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.

§ 10-1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en frem tredende personlig eller økonomisk interesse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget.

§ 10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen , styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

§ 11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene.

§ 11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 11-2 Forhold til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

Husordensregler for Nesskogen brl. 2

Endret på styremøte den 1-11-2022.

Enhver andelseier er ansvarlig for at husordensreglens bestemmelser blir overholdt. Leiligheten skal kun benyttes til beboelse og slik at det ikke sjenerer andre andelseiere. Husordensregler er plikter som hver andelseier har for at alle skal ha orden, ro og trivsel i hjemmet.

1. Veier og gårdsplassen
På gårdsplassen skal det ikke parkeres slik at det er til hinder for den øvrige ferdsel. Det er heller ikke lov å kjøre rundt blokka da det er trafikkfarlig for andeler nr.25 og 26.
Andelseierne må selv holde orden utenfor sine innganger selv
2. Balkongene.
Lufting og risting av sengetøy, tepper og lignende skal gjøres på balkongen mot øst og nærmest trappeoppgangen. Tepper skal ikke bankes på balkongen. Det må ikke spyles vann på balkongene da dette vil renne inn i veggen og isolasjonen i leiligheten under. Grilling med grillkull er ikke tillatt. Gjelder også 1. etasje.
3. Trappeoppgangene.
Trappeoppgangene skal ikke benyttes til lekeplass, oppbevaring av private eiendeler eller noen form for avfall.
4. Dugnad.
Det skal være en dugnad i året, på våren. Ellers etter behov.
5. Avfall.
Boden mellom de eksterne garasjene er det sykkelparkering og miljøstasjon. Miljøstasjonen kan du kaste farlig avfall som maling, løsemidler, batterier, lyspærer, spraybokser, småelektrisk og glass/porselen som ikke kan gjenvinnes. Større ting som mikro ovn, ovner, kjøleskap, tv og lignende SKAL IKKE SETTES I BODENE. Dette må du bli kvitt selv. Dette gjelder også boden ved A oppgangen. Dunker med sort lokk: husholdningsavfall, dunker med blått lokk: returpapir, dunker med oransje lokk: glass og metall og plast i plastsekkene.
6. Brann utstyr.
Det er brannslange i hver oppgang. Den er godkjent av brannvesenet. Du trenger ikke brannslukningsapparat, men du plikter å ha røkvarsler i leiligheten. Minst en stk og det er ditt ansvar å skifte batteri og kontrollere at den virker. Rømningsveier er på balkongen øst.

7. Vannskader.
Det er 3 gjengangere: vaskemaskin , oppvaskmaskin og varmtvannstanken. Vaskemaskinen og oppvaskmaskinen skal kun brukes på dagtid/tidlig kveld og når du er hjemme. Dette for eventuelt å begrense skaden vist det oppstår en lekkasje. Det skal også være en stoppekran til maskinene som skal stenges når dem ikke er i bruk. Dette er saker som forsikringsselskapene er veldig opptatt av. Færre skader vi har, billigere forsikringspremie. Varmtvannstanken: Den skal holde i ca 25 år og på tanken står det innfo plate med blant annet produksjonsåret. Lekkasje oppstår der hvor koblingsrøra og termostaten er. Den termostaten har et kortere liv, litt avhengig hvor varmt vannet er. Holde et lite øye med dette og vi er spart for mange problemer. Det er en bagatell å bytte den koblingen og mye billigere. Stoppekrana til leiligheten står i rørgata mellom kjøkken og bad og SKAL VÆRE TILJENGLIG. Dette gjelder for 2,3 og 4 etasje. Det er annerledes i 1 etasje. Stoppekrana til hele blokka befinner seg i en luke i gulvet inne på verandaen til den leiligheten i 1etg som er lengst oppe ved lekestativene.
8. Musikk.
Det skal være ro mellom kl.23,00 og kl. 7,00. Musikkundervisning er ikke tillatt. Musikk og sangøvelser er ikke tillatt etter kl.20,00 og ikke på søndager og helligdager. Det skal heller aldri spilles så høyt at det er til sjenanse for andre andelseiere. Dette gjelder 24 timer i døgnet – 365 dager i året.
9. Vedlikehold.
Under vedlikeholdspliktene hører vinduer, entredører, balkongdører og balkonger. Dette er den enkeltes ansvar ovenfor borrettslaget.
10. Dyrehold.
Dyrehold er tillatt vist det ikke er til sjenanse for andre andelseiere. Gjelder både lyd og lukt.
11. Telenor utstyr.
Dekoder, modem og fjernkontrollen er Telenor sitt utstyr som inngår i avtale med brl. Dette skal følge leiligheten og må ikke fjernes ved eventuelt flytting.
12. Lading av el-bil. Det skal monteres godkjent utstyr og kontakter, både i blokka og eksterne garasjene. I de eksterne skal det også monteres en strømmåler. De i blokka kobles til den enkelte andelseiers sikringsskap. Styre skal innformeres.
13. Forslag, klager, misnøye eller ros skal leveres skriftlig til styre.
14. Styrets avgjørelser kan kreves forelagt generalforsamlingen til endelig vedtak.



Eiendomsstatus, ordre 8625297

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 728	Bnr: 131	Fnr: 55	Snr: 0
Adresse:	Blåkklokkeveien 25B, 1664 ROLVSØY		
Areal matrikkelenhet:	4971 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 73 Trasè for Råkkollenveien i Nesskogen syd 340 Vallefjellet Rådalen	Vedtatt: 30.09.1974 02.04.1992	Formål: 310 - Kjørevei 110 - Boliger Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest73_130.pdf Regbest340_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 03.07.2025

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Blåkllokkeveien 25B, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/131/55/0

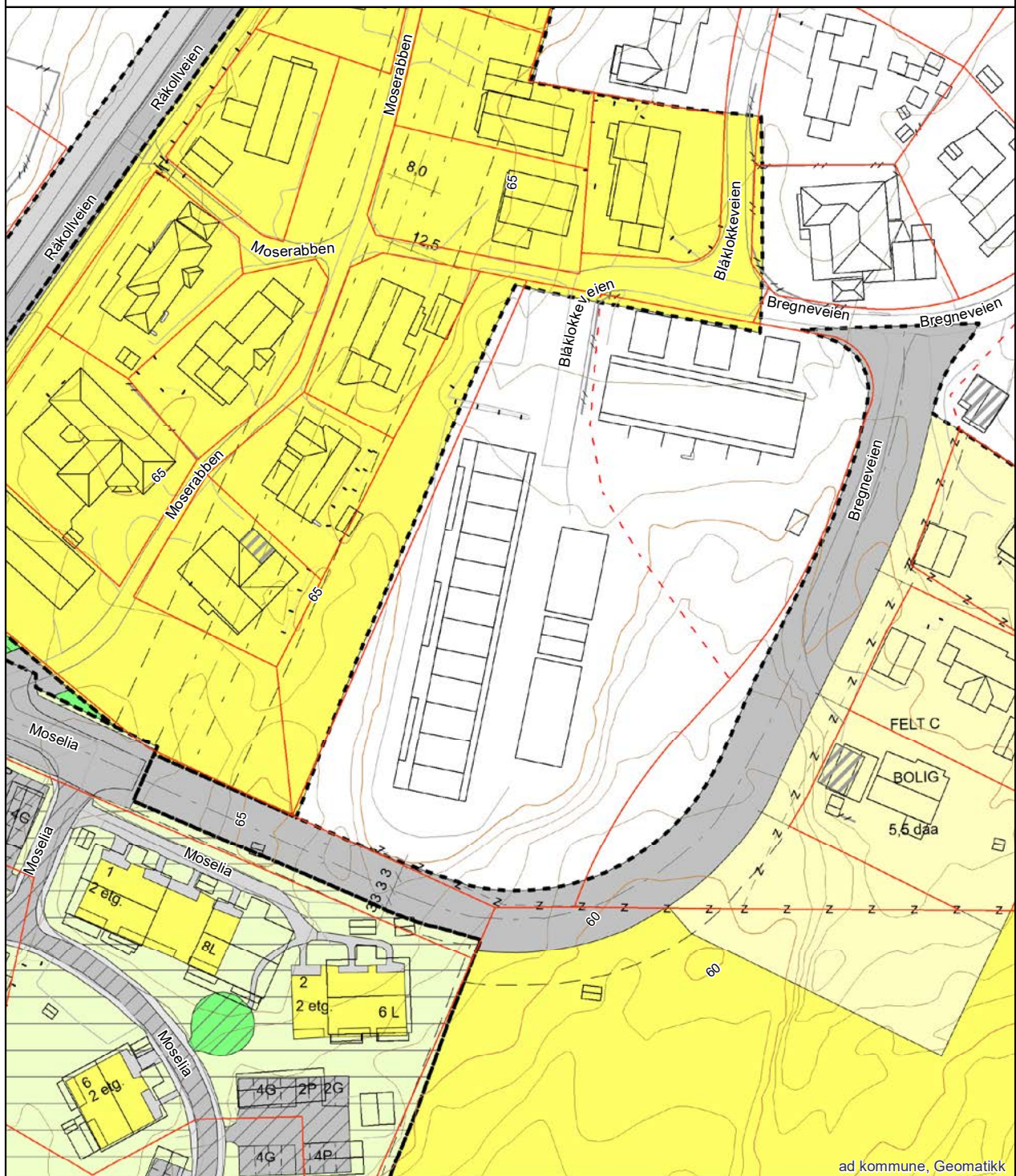
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02



Planident: 340
Ikrafttredelsesdato: 2.4.1992
Plannavn: Vallefjellet Rådalen

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.



Plan nr.: 340

R O L V S Ø Y K O M M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN F O R VALLEFJELLET - RÅDALEN

Revidert siste gang i TS 09.03.92- sak 22/92
Vedtatt av kommunestyret som sak K-sak, 24/92

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

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder (bolig, 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.

§ 2. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier
Gang- og sykkelveier.

§ 3. Friområder.

Friområdene skal nyttes til turveier og lek, og som lebelter/skjermområder.

Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning 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.

- FELT C.

Innenfor felt C skal bebyggelsen utformes som frittliggende eneboliger, eventuelt som generasjonsbolig, med inntil 2 etasjer og eventuell kjeller.

Tomteutnyttelsen må ikke overstige 25%, kfr. BF kap. 0 22.2.

Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje.

Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.

Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m², og gesimshøyde ikke over 2,50 meter.

Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

- FELT E.

Innenfor felt E skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig, rekkehus eller annen tett lav bebyggelse i inntil

2 etasjer og eventuell kjeller.

Tomteutnyttelsen må ikke overstige 30%, kfr. byggeforskriftenes kap. 22.2.

Bygningene skal ha saltak, eventuelt med valm, og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje.

Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng.

Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m², og gesimshøyde ikke over 2,50 meter.

Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT F.

Innenfor feltet skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig, rekkehus, terrassehus eller annen tett lav bebyggelse. Alle boligenheter skal ha inngang fra terreng (markplan).

Tomteutnyttelsen må ikke overstige 20%, kfr. byggeforskriftene kap.

22.2.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT G.

Feltet inneholder eksisterende blokkbebyggelse og tomt for denne. Innenfor feltet kan ytterligere bygninger for beboelse ikke oppføres.

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Skilt og reklameinnretninger skal godkjennes av bygningsrådet. Utendørs lagring tillates ikke.

Sammen med byggeanmeldelse skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av tomte. 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 Plan- og bygningslovens bestemmelser.

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

181087/AP

**Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-728/131/55,
Blåklokkeveien 25B, 1664 ROLVSØY**



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.06.2025	Risiko



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	5.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.7 km
Flomfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.52 km
Forurenset grunn	23.06.2025	Ikke funnet	0.64 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.06.2025	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	09.06.2025	Ikke funnet	0.41 km
Kvikkleire	23.06.2025	Ikke funnet	0.28 km
Skredfaresoner	23.06.2025	Ikke funnet	80.7 km
Stormflo	16.06.2025	Ikke funnet	1.1 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.23 km

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





Radonutsatt område

Sist sjekket: 23.06.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-4)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

	H410-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H420-1	Hensynssone fomfare
	H430-1	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H440-1	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-2	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H410-3	Hensynssone landbruk
	H420-2	Hensynssone friluftsliv
	H430-2	Hensynssone landskap
	H440-2	Hensynssone naturmiljø
	H450-2	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H410-4	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H420-3	Båndlegging etter lov om naturvern
	H430-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H410-5	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Blåkllokkeveien 25B, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/131/55/0

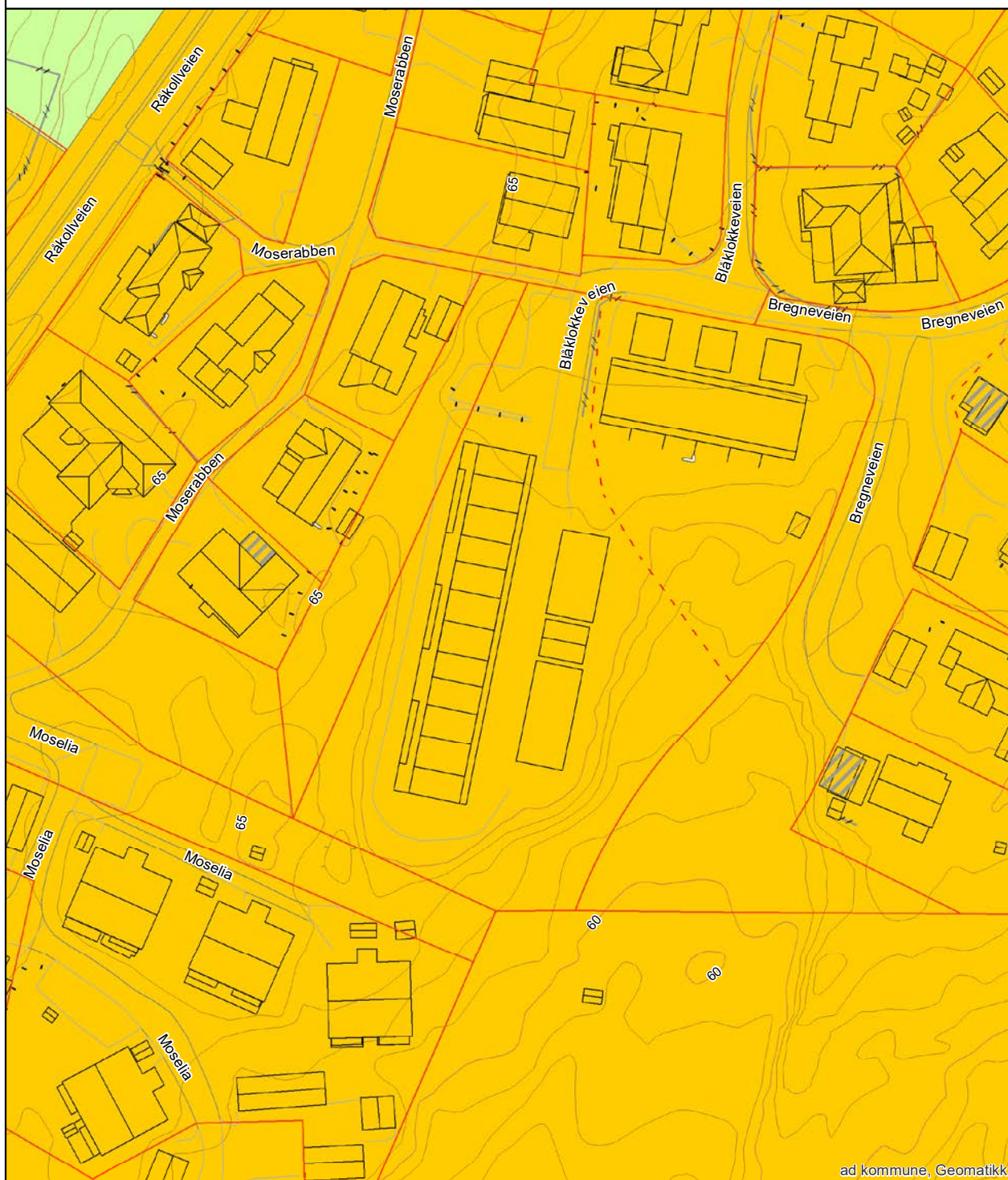
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02



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.



Oversiktskart



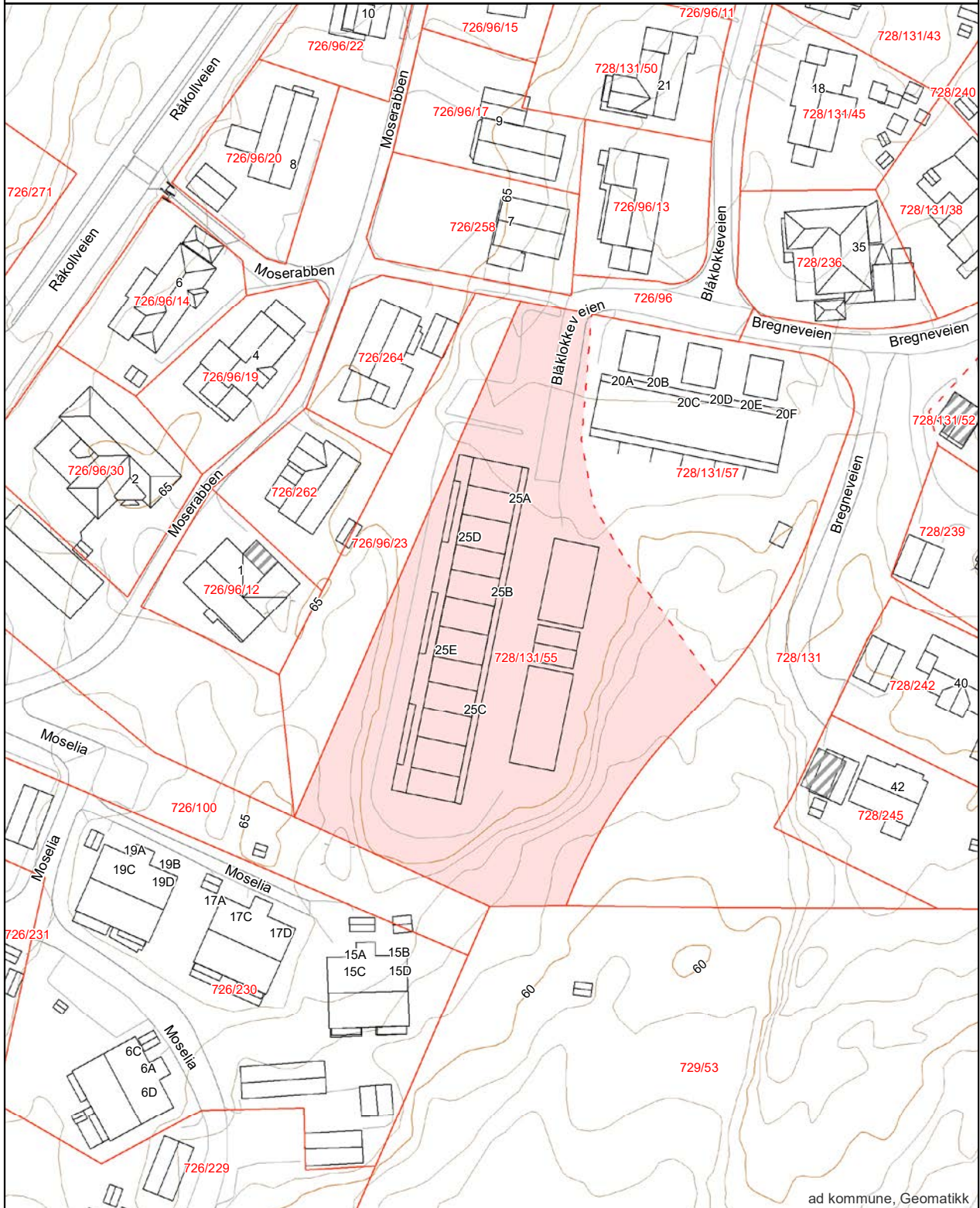
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Blåkllokkeveien 25B, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/131/55/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Blåkklokkeveien 25B, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/131/55/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-02



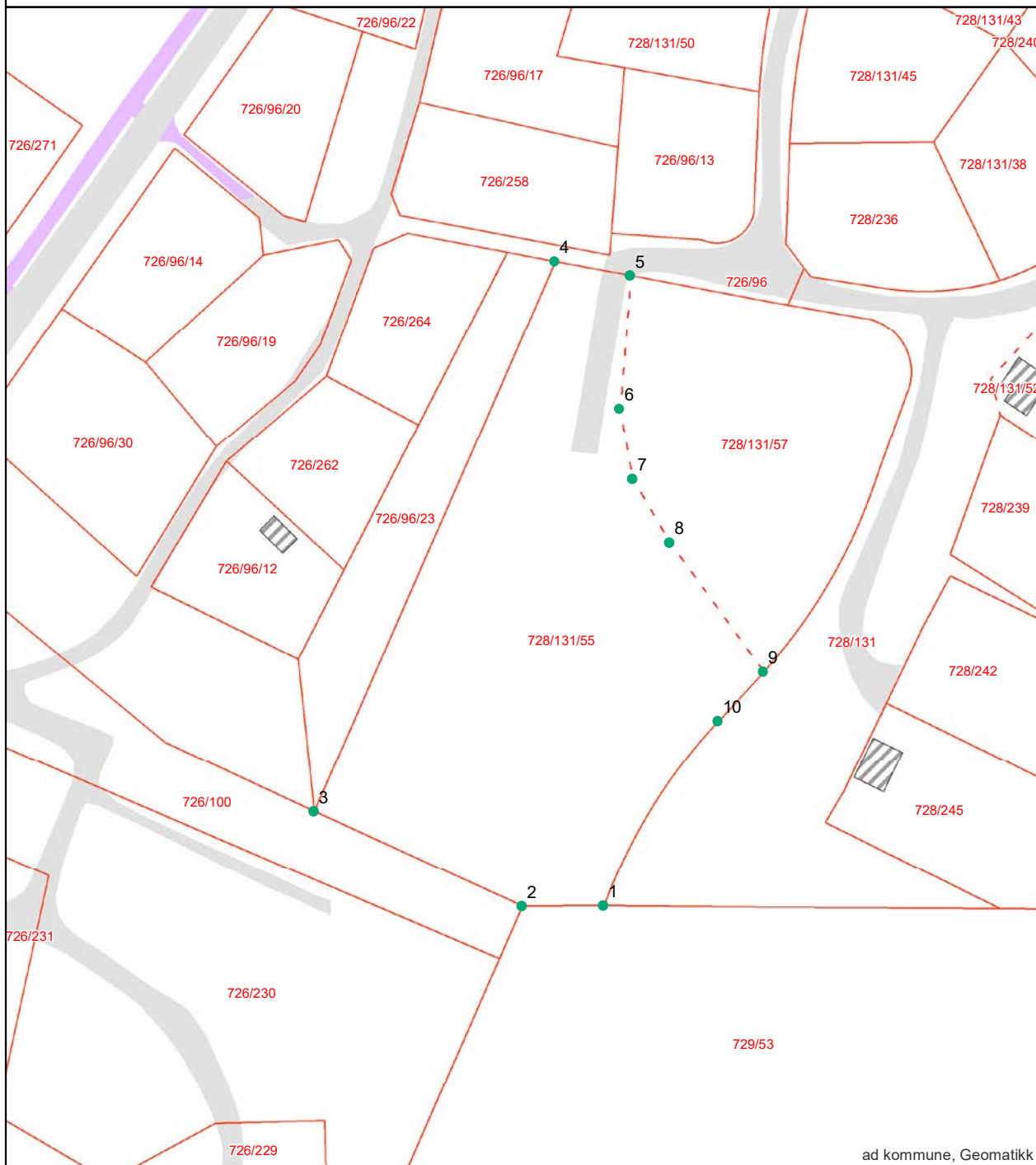
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4971.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570778.53195	613963.713913	Ikke spesifisert	14.93	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
2	6570778.40915	613948.791628	Ikke spesifisert	41.92	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6570795.79122	613910.661721	Ikke spesifisert	110.01	Ukjent		Totalstasjon	14	0
4	6570896.49354	613954.820604	Ikke spesifisert	14.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6570893.89145	613968.573839	Ikke spesifisert	24.51	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6570869.47324	613966.673656	Ikke spesifisert	13.01	Umerket		Beregnet	200	0
7	6570856.67975	613969.032961	Ikke spesifisert	13.51	Umerket		Beregnet	200	0
8	6570845.01917	613975.826198	Ikke spesifisert	29.23	Umerket		Beregnet	200	0
9	6570821.36911	613992.995062	Ikke spesifisert	12.31	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6570812.32597	613984.648725	Ikke spesifisert	40.04	Umerket		Totalstasjon	14	100.041

side: 1

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Blåkklokkeveien 25B, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 728/131/55/0

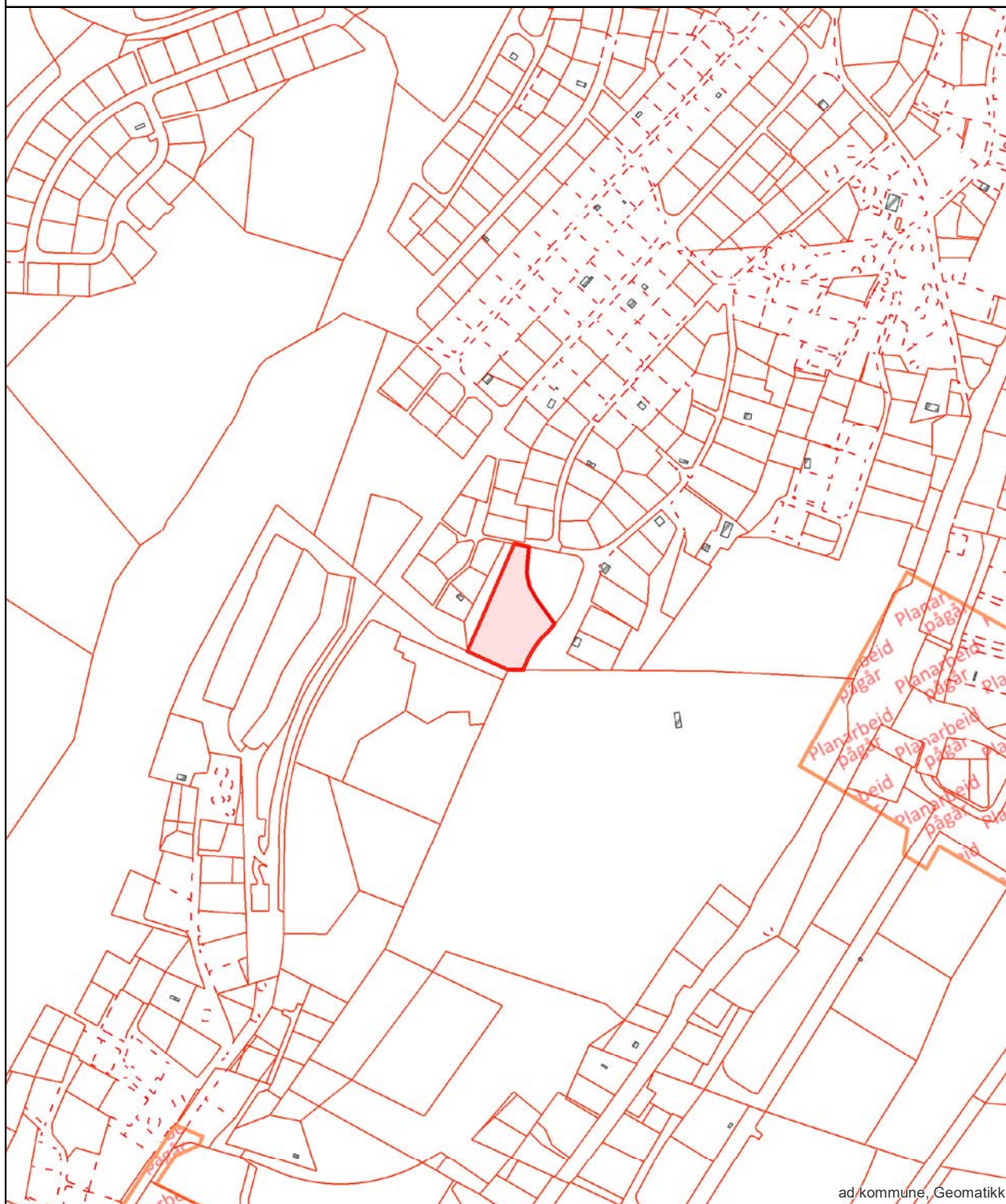
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-02



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelrapport for Festegrunn 3107-728/131/55

Bruksnavn	VALLESKOGEN III OG PARKEN	Beregnet areal	4 971.0
Etablert dato	29.09.1965	Historisk oppgitt areal	7 531.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	H - Hjemmelshaver		Postboks 1405	1/1
THERESA WALLE JACOBSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
GLENN WALLE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
NESSKOGEN BORETTSLAG II	951365173	F1 - Framfester		Blåklokkeveien 25	1/1
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	F - Fester		Postboks 1405	1/1
FREDRIKSTAD KOMMUNE	940039541	F - Fester		Postboks 1405	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
AF - Annen forretningstype	20.05.2022	20.05.2022	2022/7658	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	13.03.2015	13.03.2015	Jnr423/00	
AF - Annen forretningstype	02.03.2011	02.03.2011		
AF - Annen forretningstype	05.12.2008	05.12.2008		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
EF - Etablering av feste	29.09.1965			

Grunnforurensning 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	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		4 971.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193844537	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 193844537: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	26	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.02.1968	25.11.2005
EB - Endre bygningsdata	14.11.2022	14.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	8	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	6	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Blålokkeveien	25A		1664 ROLVSØY
Blålokkeveien	25B		1664 ROLVSØY
Blålokkeveien	25C		1664 ROLVSØY
Blålokkeveien	25D		1664 ROLVSØY
Blålokkeveien	25E		1664 ROLVSØY

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 728/131/55/0

Eierrepresentant: Nesskogen Borettslag 2

Regningsmottaker: Nesskogen Borettslag 2

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Festegrunn	Bruksnavn	VALLESKOGEN III OG PAR	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrupper	Nei
Gårdsnr	728	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	131	Oppgitt areal	7531 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	55	Beregnet areal	4971 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 5)

Adresse	Blåkllokkeveien 25A 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Nesskogen	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Blåkllokkeveien 25B 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Nesskogen	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Blåkllokkeveien 25C 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Nesskogen	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Blåkllokkeveien 25D 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Nesskogen	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Blåkllokkeveien 25E 1664 ROLVSØY	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets	Nesskogen	Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193844537	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FREDRIKSTAD KOMMUNE			1/1	Fester
NESSKOGEN BORETTSLAG II			1/1	Framfester

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
80	GRUNNLEIE BOLIG	8 471,00 k4	kr 1,00	01.10.2025	1/1	0	kr 8 471,00
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 10 329,00	01.10.2025	1/1	0	kr 38 734,00
60	ESkatt Bolig	23 000 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 73 600,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	26,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 38 242,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	26,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 62 252,00
4350	AKONTO AVLØP	1 507,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 55 770,00
4250	AKONTO VANN	1 507,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 29 115,00
							kr 306 184,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23047534	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	27.10.2024	2024	1536	41665



PLAN 1 ETG - GARASJER



PLAN 2 3 4 ETASJE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
REGULERINGSSAKSBEH. DRIFT
BYGGINGSAVDELING

Saksbehandler: ANDEL DAVID
1462/0 23.09.10

FREDRIKSTAD KOMMUNE		3
KOMMUNEARKIVET		
SAKSNR. 2010/6516	LØPENR. 101059/10	
PLASS NR.	KOPPI	
SAKSBEH. EIMH	15 SEPT, 2010	ARKIV DATASJON
ARKIVDEL	KAR-GBN-A	

--- BRANNCELLER BEGR. BYGNINGSDEL E160 728/131/55 L42

Dato 10.09.10	Konstr./Tegnet J.G.	Tracet	Skala 1:200
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	
Lars Aarum AS Nesskogen borettslag, Blåkløkkeveien 25 Utvidelse med innglassingen av balkong			
Henvening:	01	Beregning	

SKJOLD BRANNSIKRING

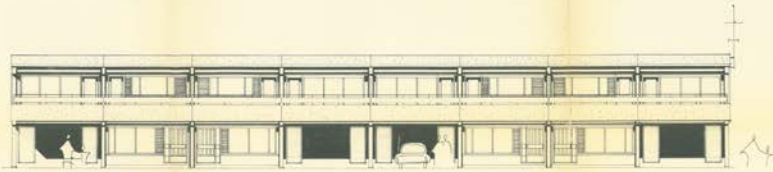


DAK

E-mail: dak-k@online.no
Telefon: 69 32 99 20
Telefax: 69 32 97 80

Pancoveien 22
1624 Gressvik

Erstatning for: Erstat av:



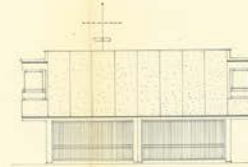
NORD



VEST



SÖD



ÖST

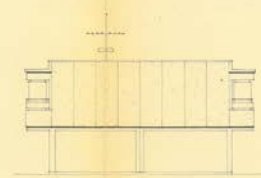
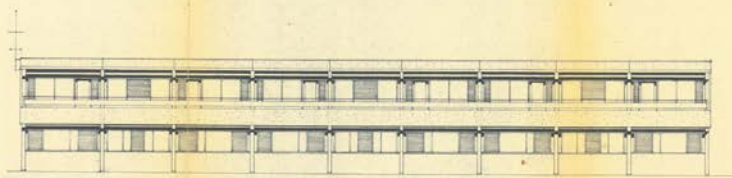
Andersson, Sjöberg, Rydberg
Ark. 1928-29

FASADER - PRÖVEHUS I ROLVSÖY - MÅL 1:100

FINN LILLEMOEN
ARKITECT H. N. A. L.
FABRIKSTAD

FIREMANNSBOLIG
BETONGVERKET A/S
FREDRIKSTAD

215
E. 215.05

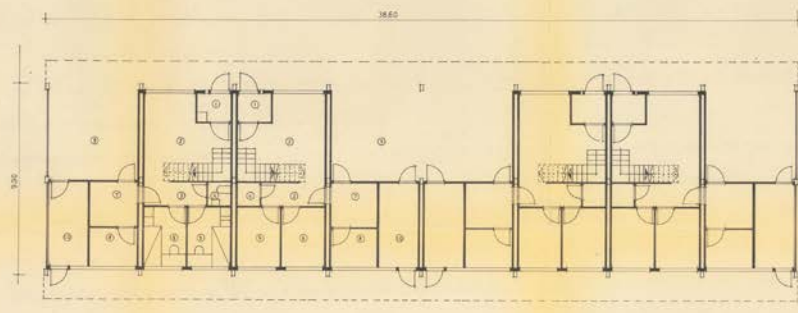


FASADER MÅL 1:100

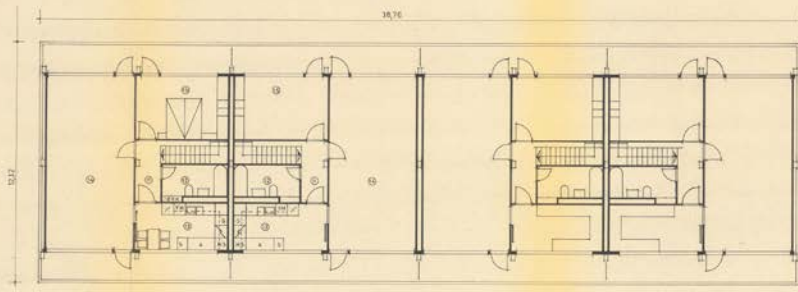
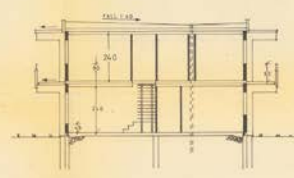
FINN LILLEMOEN
ARKITECT OG KUNSTNER
11, GYMNASIEGÅRDEN
4200 SANDNES
TELEFON 404 40 40
NYTTEN 11, 51 TRONDHØM

6-MANNSBOLIG, 215-6-2
VERTIKALT DELT.
BETONGVERKET A/S
FREDRIKSTAD. ~

24-3-58



I ETASJE



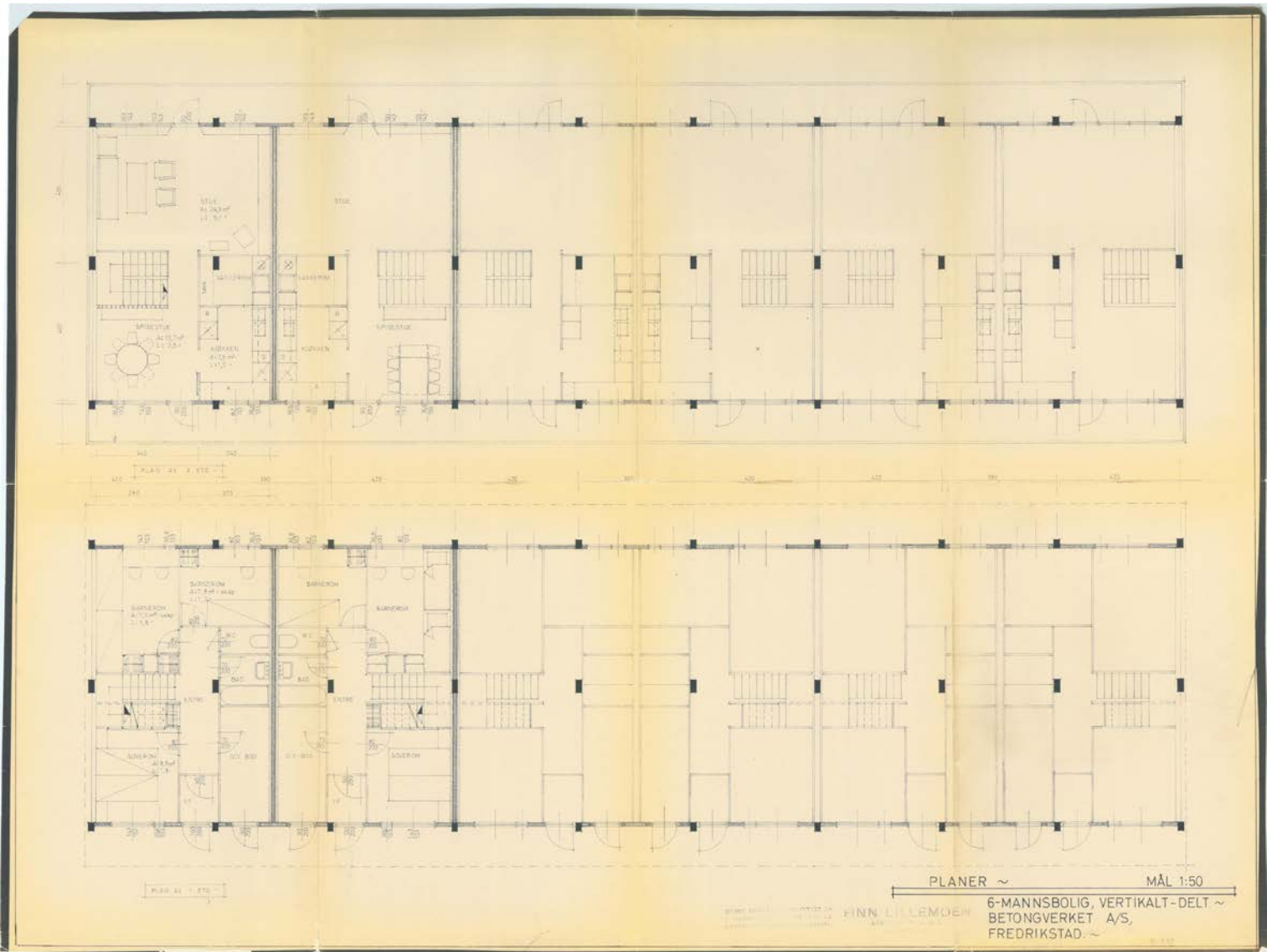
II ETASJE

NUMMER	AV	LIV
1	17.8	1.0
2	17.8	1.0
3	17.8	1.0
4	17.8	1.0
5	17.8	1.0
6	17.8	1.0
7	17.8	1.0
8	17.8	1.0
9	17.8	1.0
10	17.8	1.0
11	17.8	1.0
12	17.8	1.0
13	17.8	1.0
14	17.8	1.0
15	17.8	1.0
16	17.8	1.0
17	17.8	1.0
18	17.8	1.0
19	17.8	1.0
20	17.8	1.0
21	17.8	1.0
22	17.8	1.0
23	17.8	1.0
24	17.8	1.0
25	17.8	1.0
26	17.8	1.0
27	17.8	1.0
28	17.8	1.0
29	17.8	1.0
30	17.8	1.0
31	17.8	1.0
32	17.8	1.0
33	17.8	1.0
34	17.8	1.0
35	17.8	1.0
36	17.8	1.0
37	17.8	1.0
38	17.8	1.0
39	17.8	1.0
40	17.8	1.0
41	17.8	1.0
42	17.8	1.0
43	17.8	1.0
44	17.8	1.0
45	17.8	1.0
46	17.8	1.0
47	17.8	1.0
48	17.8	1.0
49	17.8	1.0
50	17.8	1.0
51	17.8	1.0
52	17.8	1.0
53	17.8	1.0
54	17.8	1.0
55	17.8	1.0
56	17.8	1.0
57	17.8	1.0
58	17.8	1.0
59	17.8	1.0
60	17.8	1.0
61	17.8	1.0
62	17.8	1.0
63	17.8	1.0
64	17.8	1.0
65	17.8	1.0
66	17.8	1.0
67	17.8	1.0
68	17.8	1.0
69	17.8	1.0
70	17.8	1.0
71	17.8	1.0
72	17.8	1.0
73	17.8	1.0
74	17.8	1.0
75	17.8	1.0
76	17.8	1.0
77	17.8	1.0
78	17.8	1.0
79	17.8	1.0
80	17.8	1.0
81	17.8	1.0
82	17.8	1.0
83	17.8	1.0
84	17.8	1.0
85	17.8	1.0
86	17.8	1.0
87	17.8	1.0
88	17.8	1.0
89	17.8	1.0
90	17.8	1.0
91	17.8	1.0
92	17.8	1.0
93	17.8	1.0
94	17.8	1.0
95	17.8	1.0
96	17.8	1.0
97	17.8	1.0
98	17.8	1.0
99	17.8	1.0
100	17.8	1.0

UTDRAG AV PLAN 1 OG 2. ETASJE

Outlook Railway Engineering
 21.12.1965 20h 10.11.1965

PLAN AV 1. OG 2. ETASJE - SNITT - MÅL 1:100
 FINN LILLEMØEN VERTIKALDELT FIREMANNSBOLIG
 FOR BEVE A/S - FREDRIKSTAD 215-2-13
 FINN LILLEMØEN
 ARKITEKT M. N. A. S.
 FREDRIKSTAD





Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 07. juli 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 728 **Bruksnr.:** 131 **Festenr.:** 55 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Blåkklokkeveien 25B, 1664 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

Dagb. nr. 4128
Ordn. ~~Soren~~ ~~Silverembøde~~

FESTEKONTRAKT

St. m. kr. 230,-

29 SEPT. 1965
Kfr. R.S. 137.

ROLVSØY kommune bortleier herved til BETONGVERKET A/S
v/disponent Erik Alf Syversen,
født 7.5.1938

en tomt av den av Rolvsøy kommune bygslede eiendom gnr.128, bnr.
131 og gnr.126 bnr.96 i Rolvsøy herred.
Tomten er fraskildt eiendommen ved kart- og oppmålingsforretning
datert 22.9.1965, og er gitt tomt nr. Areal: 7531 m².

Grensene for tomten beskrives således:

Tomten går ut av 2 gårdsnummer som vist på kart.

Av gnr. 128 bnr.131 begrenses ved punktene G-F-E-D-C-B-A-7.

I nord: G - F = 18.6 m	F - E = 17.23 m
E - D = 16.86 m	D - C = 41.52 m
C - B = 12.27 m.	B - A = 40.03 m
A - 7 = 14.93 m	7 - G = 118.97 m

Areal = 2945.0 m².

Av gnr.126 bnr.96 begrenses ved punktene I - G - 7 - K.

I nord I - G = 38.95 m	G - 7 = 118.97 m
7 - K = 41.93 m	K - I = 109.87 m

Areal = 4586.0 m²

Tomten bortleies for benyttelse til oppføring av boligbebyggelse.
Da tomten skal benyttes til oppførelse av bolighus, har festeren
enhver disposisjonsrett til grunnen under tomten som denne be-
nyttelse krever etter den til enhver tid gjeldende bygnings-
lovgivning. Forøvrig tilligger disposisjonsretten til grunnen
under tomten, kommunen. For mulig skade som voldes festeren ved
utøvelse av denne disposisjonsrett er kommunen ansvarlig.

Festet tar sin begynnelse fra 1.10.1965
og varer i 100 - ethundre-år. Ved festetidens utløp har festeren
rett til å fornye festekontrakten for 50 - femti - år av gangen.

Kommunen kan ikke gjøre gjeldende sine rettigheter ved at
festekontrakten utløper, med mindre den skriftlig har varslet
festeren med en måneds varsel om kontraktstidens utløp, med rett
for festeren til å fornye festeforholdet. Fornyes ikke feste-
forholdet har festeren plikt til å fjerne bebyggelsen og til å
fravike det festede areal. Kommunen kan imidlertid ikke kreve dette
så lenge det på bebyggelsen hviler pant for sådanne bygge-, på-
bygnings-, reparasjons-, eller konverteringslån om samme som
nevnt nedenfor.

Rolvsøy kommune har, hvis festekontrakten ikke fornyes, rett til
å kreve å få kjøpt bebyggelsen etter den verdi den har i handel
og vandel. I mangel av avtale fastsettes beløpet ved skjønn.

Jfr.lov nr.1 av 1.6.1917 kapitel 1. Kommunen plikter å ta

endelig stilling til kravet straks det foreligger rettskraftig skjønn. Den har, for forberedelse av eventuell utøvelse av retten, adgang til ved festeforholdets opphør å forlange avholdt skjønn. Festeren bærer omkostninger til stempel og tinglysning av overdragelsesdokumentene samt alle skjønnsutgifter.

Overtagelsessummen betales kontant i den utstrekning den ikke avgjøres ved overtagelse av pantegjeld. Opphører festeforholdet ved festerens vesentlige misligholdelse, gjelder de samme bestemmelser som foran, dog således at verdien i handel og vandel skal reduseres med 10 - ti%.

I alle misligholdelsestilfelle er festeren erstatningspliktig etter gjeldende rettsregler.

For tomten betaler festeren til Rolvsøy kommune en festeavgift på 11.5 öre pr.m² pr.år, d.v.s.

kr.866.07 kroneråttehundreogsekstiseks 07/100 pr.år.

Grunnleien skal kunne reguleres hvert 15 år under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sorenskriveren i Onsøy og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kap.32.

Avgiften forfaller til betaling den 1.10 og 1.4 med enhalvpart hver gang. Avgiften betales forskuddsvis for halvåret. Ved inngåelsen betales festeavgift for tiden fra kontraktens begynnelse. Av forfalleen avgift betales 5% rente fra forfall til betaling skjer. Skyldig avgift kan av leieren ikke anvendes til likvidasjon overfor kommunen.

For avgiften med renter og eventuelle omkostninger, derunder auksjonsomkostninger, skal Rolvsøy kommune, i festeretten med bebyggelsen som blir oppført på tomten, og i assurance/erstatningsbeløp vedkommende bebyggelsen, ha pant for forfalleen avgift for 3 år samt for retten til fremtidig avgift.

Så lenge det påhviler tomten lån i Den Norske Stats Husbank eller i annen låneinstitusjon, ydet til husets oppføring, påbygging eller vedlikehold eller konvertering av sådanne skal Rolvsøy kommune ha prioritet for forfalleen festeavgift kun for et år, foruten for retten til fremtidig avgift.

For tilfelle av festededighet gjelder at vedkommende bank, eller Rolvsøy kommune skal være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. I tilfelle av misligholdelse med spesielt festeavgifts betaling er Rolvsøy kommune også berettiget til å begjære tvangsauksjon uten forutgående søksmål for inndrivelse av avgift med renter og omkostninger, likesom den kan inndrive avgiften m.v. hos festeren personlig, og forøvrig til sin dekning gjøre bruk av de muligheter som gjeldende panterett tilsier. Derimot kan bebygget tomt ikke forlanges ryddiggjort. Misligholdes avgifts betaling for tomten ennå er blitt bebygget, kan Rolvsøy kommune heve kontrakten. Det er en forutsetning for kontrakten at bebyggelse av tomten blir påbegynt innen to år og fullført på normal tid. Oversittelse av denne frist gir kommunen adgang til å heve kontrakten. Kommunen kan etter søknad forlenge fristen.

Fristen skal forlenges, dersom det er arbeider som kommunen skal utføre (vei, vann og kloakk) og som er til hinder for at bebyggelse kan skje innen den opprinnelige frist.

Tomten skal av festeren bebygges i samsvar med stadfestet utparselleringsplan og vedtekt. Etter krav til enhver tid fra Rolvsøy kommune plikter festeren:

- A. Å opparbeide og vedlikeholde avkjørsel og adkomstvei fra regulert veg til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan og vedtekter til enhver tid påbyr det. Avkjørsel må bygges etter Rolvsøy Ingeniørvesens anvisning.
- B. Finne seg i at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk elektrisk strøm og telefon for andre tomter eller eiendommer, og at slike ledninger som er eller blir lagt, blir til felles benyttelse for flere.

Det økonomiske mellomvarende mellom festerne i anledning av foranstående samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning samme, selv om det ikke foreligger noen rettstvist, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Tune og Rolvsøy og to mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder reglene i Rettergangslovens kapitel 32.

Ønsker ikke voldgiftretten å fungere, oppnevner Sorenskriveren i Onsøy voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen, og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellsskap eller av en av dem. Voldgiftretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen.

Festeren har ikke rett til å overdra eller leie bort tomten til andre, men har rett til å overdra festeretten i forbindelse med overdragelse av fullt ferdig bebyggelse.

Leieren plikter selv å inngjerde sin tomt. Støter dennt til nabo i forhold til gnr.128 bnr.1 overtar festeren den gjerdeplikt som eieren av denne eiendom har når det gjelder fremtidig fornyelse og vedlikehold av gjerde. Leieren er forpliktet til enhver tid å holde den på tomten oppførte bebyggelse assured i godkjent forsikringsselskap. Hus må ikke borttas eller nedrives uten utleierens samtykke. Festeren forplikter seg til å la naturlige vannsig, vannavløp eller vannveier i terrenget å være som tidligere. Overflatevann skal ikke føres i kloakk. Til spillvannskloakk må bare føres avløp fra innvendig utstyr. Det er ikke tilatt å sette opp vannpost i friluft. Alle tilknytninger til vann- og kloakknnett skal spesielt anmeldes til Rolvsøy Ingeniørkontor. Festeren er ansvarlig for at grunn ikke igjenfylles før kontroll er foretatt av dette. Den forannevnte leie omfatter leie av snau grunn. I tillegg til forannevnte grunnleie plikter festeren å betale Rolvsøy kommune hans utlegg til grunneieren etter takst av herredsskogmesteren for trær som blir stående igjen på tomten før den bebygges. Festeren blir dermed eier av dem, men kan ikke fjerne trærne eller trær som senere vokser opp på tomten uten samtykke av Rolvsøy kommune. Beløpet forfaller til betaling ved festekontraktens inngåelse.

Tomten skal overtas fri for heftelser ifølge pantobligasjoner, panteforbehold i skjøte, føderåd og forkjøpsrett.

Med betaling av forannevnte grunnleie samt beløp nemnt nedenfor under særskilte bestemmelser, er ethvert krav fra Rolvsøy kommunes side på refusjon etter bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunens utlegg til erhvervelse av veggrunn, vegopparbeidelse og kloakkanlegg oppgjort.

Festeren bærer alle omkostninger i anledning opprettelsen av denne kontrakt. således til kart- og oppmålingsforretning, tinglysning av denne, til stempel og tinglysning med heftelses- anmerkning av festekontrakt, samt til juridisk bistand fra Rolvsøy kommune. Dette gjelder også utlegg for utgifter og bistand for Rolvsøy kommune ved eventuell fornyelse av avtalen. Omkostningen forfaller til betaling på anfordring. Med fester i denne kontrakt forstås også fremtidig fester.

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer, kommunen og festeren har hvert sitt.

Særskilte bestemmelser:

Til dekning av kommunens utlegg til opparbeidelse av gate med kloakk, jfr. bygningslovens § 48, betaler fester til kommunen kontant ved festekontraktens inngåelse: kr.20.000.-.

Rolvsøy, den 29.9.1965

Som leier:

BETONGVERKET A/S

Erik Alf Syversen

Rolvsøy kommune

Christian Hansen

Ordfører

Det bekreftes herved at disponent Erik Alf Syversen egenhendig har undertegnet denne festekontrakt i vårt nærvar og at vedkommende er over 21.år.

Rolvsøy, d.u.s.

Kar Dron

Marit Jensen

af. 12/10/64

2035
Dagb. nr. _____
Oversky Borenskriverebode

St. m. k. 440-

FESTEKONTRAKT **30 APR. 1964**

Undertegnede Lars Walle, f.2.10.1910 bortfester herved til Rolvsøy kommune en del av min eiendom gnr.128, bnr.3, Nordre Walle i Rolvsøy

Delen er skyldsatt ved kart-oppmalings- og skyldelingsforretning avholdt den 1.mars 1964 og er gitt betegnelsen gar.128, bnr. *131*.

Navn: Wallekogen *II* Areal: 16920 m².

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Det bortfestede areal skal benyttes til oppførelse av boligbebyggelse og til bebyggelse for utsalg av forbruksvarer som det er vanlig å ha i et boligstrøk.
2. Festetiden gjelder fra 1.4.1964 og er stedsevarende.
3. Rolvsøy kommune har rett til å utparsellere det festede areal til tomter og til å frembortfeste disse til formål som nevnt i nr.1 etter plan over tomtens beliggenhet, vegger og plassers plassering m.v. som kommunen fastsetter.

Tomter skal ikke kunne frembortfestes til oppførelse av industribebyggelse.

4. I årlig festeavgift betaler Rolvsøy kommune til Lars Walle og hans rettsetterfølgere i festekontraktsforholdet, pristakst kr.0.10 pr.m² for hele festetomtens areal.
Prisen er fastsatt for snauverk.
Årlig grunnleie er kr. 1.692.--.
5. Grunnleien forfaller til betaling hver 1.4, forskuddsvis for det kommende kontraktsår.
6. Grunnleien skal kunne reguleres hvert 20 år under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sorenskriveren i Onsøy og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kap.32.
7. For festeavgiften med eventuelle omkostninger forbeholder grunneieren seg 1.prioritets pant i kommunens festerett. Dog frafaller grunneieren pant i festeretten til de enkelte tomter som blir frembortfestet av kommunen, idet grunneieren forbeholder seg 1.prioritets panterett i den grunnleie kommunen betinger seg for disse tomter.

Rolvsøy kommune forplikter seg til ikke å frembortleie tomter til lavere grunnleie pr.m² enn den som til enhver tid skal svares til grunneieren, likesom kommunen er forpliktet til å sikre sitt krav på tomteleie med 1.prioritets pant i leieretten til tomten og de på tomten stående hus.

8. Så lenge der hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller annen bank/låneinstitusjon til oppførelse av hus, påbygging av sådanne, likedan vedlikehold eller til konvertering av slike lån på hus på frembortfestede tomter av den fastede grunn, skal for disse frembortfestede tomter gjelle at de ikke i denne tid kan forlanges ryddet.
9. Rolvsøy kommune overtar selv alle utgifter vedrørende opparbeidelse av veger, kloakk- og vannledninger m.v., samt utarbeidelse av reguleringsplan og delings-bebyggelsesplan for det leide areal.
10. Trær som på det leide areal står i område der er utlagt til veg er fjernet av grunneieren. Vedkommende trær på bortsettendes tomter skal kommunen bestemme hvilke som skal stå. For disse skal grunneieren ha betaling etter deres verdi på rot, beregnet i mangel av enighet med endelig virkning av herredsskognesteren. Oppgjøret skjer over ett når uttaket på samtlige tomter er tilendebragt. Den øvrige bestand på tomtene skal fjernes av grunneieren med rimelig varsel fra Rolvsøy kommune.
11. Rolvsøy kommune plikter å holde det leide areal inngjerdet.
12. Rolvsøy kommune og den der til enhver tid er bortfester har rett til å overdra sin rett og plikt etter denne feste-kontrakt til andre.
13. Feste-kontrakten skal kunne tinglyses på den ovennevnte faste eiendom.
- Kontraktens gyldighet er betinget av at der oppnås prisgodkjenning på den avtalte leieavgift. Dens gyldighet er videre betinget av at feste-kontrakten overtas fullt for pengeheftelser og andre generende heftelser, så som forkjøpsrettigheter, fæderåd m.v.
14. Rolvsøy kommune bærer alle utgifter til kart- oppmålings- og skyldelingsforretning, stempel, tinglysning samt til juridisk bistand for partene.
15. Rolvsøy kommune skal ha rett til når som helst å kreve inngått leieavtale med Lars Walle og senere eiere av hans eiendom tilsvarende nærværende avtale.
- Retten er begrenset til å omfatte høidedraget vest for riksveg 5, og er en fortsettelse av leieområdet i nærværende avtale.
Alle utgifter hermed bæres av Rolvsøy kommune.
Denne rett utløper 1.4.1969.
16. Kontrakten er opprettet i 2 - to - eksemplarer, Rolvsøy kommune og Lars Walle har hvert sitt eksemplar.

Lars Walle.....

Rolvsøy, den 24/4 1964
ROLSØY KOMMUNE
Christian Harsbøen
- ordfører -



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge


Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåkllokkeveien 25B
1664 ROLVSØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-HalvorsenTelefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre