

A modern living and dining room interior. The living area features a large grey sectional sofa with white and beige cushions, a black metal coffee table, and a large window with black curtains. The dining area has a wooden table with black legs and black chairs. A vase of pink roses sits on the table. The walls are painted in a warm, terracotta color, and the ceiling has a black track with spotlights. The floor is light-colored wood.

aktiv.

Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY

**Moderne og innholdsrik 3R-
Endeleilighet | Perfekt
førstegangskjøp | Romslig
innglasset balkong | Sentralt på**



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 2 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 169 947,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 2 671 337,-
Felleskostn.: Kr 3 983,-
Selger: Ola Nikolai Skjellum Brevik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 58/83 kvm
Tomtstr.: 92546 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 729, bnr. 53
Andelsnr.: 123
Oppdragsnr.: 1111260014

Moderne og innholdsrik 3R- Endeleilighet | Perfekt førstegangskjøp | Romslig innglasset balkong |

Andreas Halvorsen v/Aktiv Fredrikstad ønsker Velkommen til Bergfrueveien 10B – en innholdsrik andelsleilighet med beliggende i et rolig og sentralt boligområde. Leiligheten holder normal god standard og fremstår som lys og funksjonell, med gode sol- og lysforhold. Boligen byr på romslig stue med gode møbleringsmuligheter og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet har moderne innredning med slette fronter, god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer.

HØYDEPUNKTER

- Innholdsrik andelsleilighet med god planløsning
- Lys stue med gode møbleringsmuligheter
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad/vaskerom med gulvvarme
- Stor innglasset balkong

Velkommen til visning. Husk visningspåmelding!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Budskjema	216

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 58 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 20 kvm

BRA totalt: 83 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 58 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bod

BRA-e: 5 kvm Bod i fellesareal

BRA-b: 20 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. Avvik kan forekomme.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

92546 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med fine utearealer med blant annet lekeplass og grillkrok som alle beboere kan benytte seg av. Asfalterte biloppstillingsplasser og gangveier

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til i Bergfrueveien 10B på Rolvsøy i Fredrikstad kommune. Området er veletablert, rolig og barnevennlig, og består hovedsakelig av boligbebyggelse med lite gjennomgangstrafikk. Her bor du i trygge og hyggelige omgivelser, samtidig som du har kort vei til alt du trenger i hverdagen.

I nærområdet finnes et godt utvalg av servicetilbud, med dagligvarebutikker, apotek, treningssenter og øvrige handelsfunksjoner innen kort avstand. Det er også kort vei til

barnehager, barne- og ungdomsskoler, noe som gjør beliggenheten godt egnet for både barnefamilier og førstegangskjøpere. For videregående skole og høyere utdanning er Fredrikstad sentrum og omegn lett tilgjengelig.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med bussholdeplass i gangavstand, som gir gode forbindelser til Fredrikstad sentrum, Lisleby, Kråkerøy og øvrige deler av byen. Med bil har man enkel adkomst til både E6 og riksveinettet, noe som gjør beliggenheten svært praktisk for pendlere mot både Sarpsborg, Moss og Oslo-området.

Rolvøy byr på fine rekreasjonsmuligheter med flere grøntområder, turstier og gang- og sykkelveier i nærområdet. Det er kort vei til Glomma, samt flere populære turområder og friluftstilbud som gir gode muligheter for både mosjon og avslapning året rundt. I tillegg ligger Fredrikstad sentrum med sitt rike kulturtilbud, restauranter, kaféer og byliv kun en kort kjøretur unna.

Alt i alt er dette en svært attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og etablerte omgivelser med nærhet til by, service og kommunikasjonstilbud.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til fjell. Grunnmur betong/sement blokker. Betong og mur-konstruksjoner i etasjeskiller og delevegger. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie. Yttervegger av betongelement og utfyllende bindingsverk, forblendet med teglsteing og liggende kledning samt noe fasadeplater.

Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.02.2026 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja Tette rør. Og vannlekkasje 2-3 ganger. Har byttet ut gulvet 2 ganger på grunn av vannskader. Brukt forsikring gjennom borettslaget. Husker ikke hvilket år Er det gjort tiltak, eller er feilen/

skaden utbedret? Ja Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Firmanavn: Forsikring gjennom borettslaget
Beskrivelse av arbeidet: Vannskader under gulvet. Pga tette rør. Som har ført til skader under gulvet på kjøkkenet, litt ut i stua og gangen Så må ha byttet gulv 2 ganger.

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja Tette rør. Så det kommer opp vann. Men det forklarte jeg tidligere. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024 Firmanavn: Forsikring gjennom borettslaget
Beskrivelse av arbeidet:

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

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021 Firmanavn: Vennetjenste Beskrivelse av arbeidet: Bytting av lamper.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

Se vedlagt egenerklæring for mer utfyllende informasjon.

Innhold

1.etg: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bod

Standard

Entré / gang

Boligen har en innbydende og funksjonell entré med god plass til yttertøy og sko. Inngangspartiet gir et ryddig førsteinntrykk og leder videre til boligens øvrige rom på en praktisk måte. Lyse overflater bidrar til et trivelig og åpent uttrykk.

Stue

Stuen er romslig og lys, med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig atmosfære. Dette er et hyggelig oppholdsrom som fungerer godt som boligens naturlige samlingspunkt.

Kjøkken

Kjøkkenet har en moderne kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate. Her er det god skap- og benkeplass, samt integrerte hvitevarer som gir et helhetlig og funksjonelt kjøkken. Planløsningen gir gode arbeidsforhold og plass til

spisebord for hverdagsmåltider.

Soverom

Leiligheten har flere soverom av god størrelse med plass til seng og garderobeløsninger. Rommene har et rolig og behagelig preg og egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Bad

Badet er flislagt og fungerer som kombinert bad og vaskerom. Rommet er utstyrt med dusjnisje, gulvmontert toalett og servant med innredning, samt opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv gir god komfort i hverdagen. Et funksjonelt og praktisk våtrom.

Balkong

Leiligheten har balkong med plass til utemøbler, hvor man kan nyte fine sol- og lysforhold. Balkongen fungerer som et hyggelig uteområde og gir en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Informasjon fra takstmann

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1971. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer bod i fellesarealer på antatt 5 kvm.

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

-Våtrom: Bad/vaskerom antatt modernisert i 2010. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

-Kjøkken: Kjøkkeninnredning fra nyere dato. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

-Tekniske installasjoner: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber og flexislange. Avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 120 liter med ukjent alder.

-Varmekilder: Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

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:

- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre fra 2019. Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass med nyere dato. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Sår/merker på ytterdør. Løs vrider på balkongdør.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber og flexislange. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter med ukjent alder. Innebygget i benkeskap på kjøkken. Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er vanskelig å inspisere berederen da den er innebygget, men den er tilkoblet eldre rør og det kan se ut om den er blå som tyder på at den er gammel.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Flis på vegger og slettmalt tak. Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser. Ufagmessig flislegging. Stedvis avskallinger, sprekker og sprang/usynkrone fuger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Fallforhold er ikke oppfylt da det er oppbygget kant til dusjnisse. Ufagmessig utførelse og misfarging i fuger.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Eldre støpejernssluk. Fuktmåler viser forhøyede verdier. Vurdering av avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er høy alder på vanntett sjikt og sluk, og lite fungerende membran. Ufagmessig utførelse.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnisse og opplegg for vaskemaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på innredning

Forhold som har fått TGIU:

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (blandebatteri/vannuttak ligger mot kjøkkeninnredning).

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

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det

elektriske anlegget.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Eier disponerer nå en utvendig parkeringsplass. Og følger ikke ved salg
Alle andelseiere som har eller disponerer egen bil har rett til en merket P-plass i garasje el.

Parkering: Selskapet har ca 130 uteplasser til utleie. Uteplassen følger ikke boligen ved salg. Parkeringsplass tildeles av styret. Dersom selger ikke har garasje (kun uteplass) og kjøper har bil, vil kjøper mest sannsynlig få overta samme parkeringsplass.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Sparebank 1 Forsikring AS, polisenummer 19820207

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.

Forøvrig elektrisk oppvarming

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 500 000

Omkostninger kjøper

2 500 000 (Prisantydning)

169 947 (Andel av fellesgjeld)

2 669 947 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 671 337 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 680 237 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 683 037 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune, fra og med . Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 624 930 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 499 720 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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

- Totalbeløp felleskostnader: 3 983,11 kr pr. md.
- Trappevask: 105 kr pr. md.
- Felleskostnader: 3 254,11 kr pr. md.
- Kabel-tv: 624 kr pr. md.

Felleskostnader inkl: Tv/bredbånd, energi/frying, kom.avgifter, forsikringer, Drift og vedlikehold m.m

- Endringsvarsel felleskostnader info: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 983

Andel Fellesgjeld

Kr 169 947

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

27.01.2026

Andel fellesformue

Kr 34 492

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget**Borettslagsnavn**

Vallefjell 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

951414166

Andelsnummer

123

Om borettslaget

Vallefjell I Borettslag består av 221 andelsleiligheter. Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har organisasjonsnummer 951414166. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vedtatte saker:

- Vedtektene endres i henhold til forslag fra styret, slik de er vedlagt innkallingen og salgsoppgaven.
- Styret får mandat til å undersøke og utrede saken vedrørende Felles søppelrom omgjøres til beredskapsplass til neste generalforsamling eller eventuelt til en ekstraordinær generalforsamling. Denne saken er fortsatt ikke helt avgjort.
- PwC Assurance AS / Tell (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Vallefjell I Borettslag fra 01.01.2026.

Pågående saker:

- Styret har gjennomført 11 styremøter og 2 stk. arbeidsmøter.
- Det har blitt avholdt 3 stk. møter med entreprenør som har utbedret takene på blokkene.
- Det har blitt avholdt 3 stk. møter med Fredrikstad kommune i forbindelse med endringen av avfallshåndteringen i borettslaget. 2 stk. representanter fra styret har

delta på messe hvor det bl.a. ble innhentet informasjon om brannsikkerhet, rørfornyning og renhold.

- Det har vært avholdt 2 stk. møter med entreprenør som har utført rehabilitering av utebelysningen i borettslaget. Det er gjennomført HMS befaring på bygningsmassen, lekeapparater, parkeringsområder og utearealer, samt brannbefaring av blokkene i hht. OBOS vedlikeholdsmodul. Det er utørt av 1 representant fra styret sammen med vaktmester.
- Borettslagets bygningsmasse er av en slik alder at større vedlikeholdsoppgaver har vært og er nødvendig. Dette er en prioritert oppgave for styret, og takene på alle blokkene, med unntak av nr. 16, har fått nytt dekke. Vinteren 23-24 var det vanninntrenging fra takene på 3 av blokkene, noe som nå er utbedret for å holde i mange år.
- Borettslagets gatelysanlegg tilfredsstilte ikke lovverket. Anlegget måtte bygges om, og ulovlige armaturer ble byttet til mer miljøvennlige armaturer med LED teknologi.
- Alle utemøbler og sieområder/grillplasser ble behandlet med olje eller beis våren 2024 slik at de skal holde i mange år enda. Det ble gjort av vaktmester. Han har også ta ned lukene som var i søppelsjaktene, han har så blendet lukene med en finerplate og malt den i samme farge som veggene.
- Det er montert laststyring av kursene til ladeenheter på parkeringsplassene.
- Styret har inngått avtale med LHL om utplassering av hjertestarter i borettslaget.
- Vaktmester fly_et ut av vaktmesterboligen i 2024 og styret tok da en vurdering om denne burde selges for å bokføre borettslaget kapital. Styret besluttet imidlertid at leiligheten skulle leies ut med bakgrunn i at borettslaget får kr. 36.000,- mer i leie i året enn å få renter på pengene i banken. Når borettslaget ikke var i behov av kapitalen ??I andre formål så valgte styret å beholde leiligheten og moa leieinntekter for denne.
- Styret ønsker også å opplyse om at det er moa mange hyggelige tilbakemeldinger på at det er et fint, hyggelig og velstelt borettslag å bo i. Dee har vi i stor del vaktmesteren å takke for, som sørger for at snøen er måkt og det er strødd om morgenen slik at folk kommer seg på arbeid. At plener er klipt og busker og trær er beskåret, samt at ng blir reparert eller erstattet ved behov. I tillegg er det observert at enkelte beboere plukker opp avfall som ligger på bakken og putter det i søppelkassene, at det plukkes opp etterlatenskaper av andres hunder osv. Tusen takk I ALLE dere som er med og bidrar. En spesiell takk gir styret I Nissen vår som gjør julegrantenningen I en fest uanse vær og føre. Uten dere ville det ikke vært like fint i borettslaget vårt.

Viser til årsberetningen for ytterligere informasjon

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98208692887, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27-01-2026: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 298
Saldo per 27.01.2026: kr 45 366 808.00
Andel av saldo: kr 169 947.11
Siste termin 30.11.2050
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

Regnskap/budsjett

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. Borettslaget viser til et regnskap for 2024 med negativt årsresultat på kr: -2.459.461,-

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 kan tillates etter søknad. Jfr Husordensregler pkt 15. I henhold til vedtektenes § 4-1 punkt 5 kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dette må det imidlertid søkes om i hvert enkelt tilfelle.

Det er lov å ha en hund eller innekatt etter søknad. Dyr som skal ferdes på boligens terrasse, skal holdes i bånd. Det er strengt forbudt å bruke terrassen som luftegård eller dyretoalett. Det er utarbeidet reglement for dyrehold, som skal følges.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1.

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som vinduer (glass), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2.

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

3.

Andelseierens renholdsplikter. Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkrør og egne vannlås/sluk frem til borettslagets hovedkloakkrør.

Ansaret omfatter også utvendige sluk på verandaer/terrasser m.m. som andelseier disponerer, samt å holde sitt parkeringsområde ryddig.

Innglassingen på verandaer krever også rensing og spraying med silikon i glideskinnene som bruksanvisningen tilsier.

Dette gjøres minst to ganger pr år, eventuelt oftere hvis det er mye sol, da silikonene "tørker ut".

Beboere som av helsemessige grunner ikke klarer dette selv MÅ varsle vaktmester og

be om hjelp, da dette er meget viktig for vedlikeholdet.

4.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 729, bruksnummer 53 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 123 i Vallefjell
1 Borettslag med orgnr. 951414166

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år. Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/729/53:

26.02.2009 - Dokumentnr: 139932 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Norgesnett AS

Org.nr: 980 234 088

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3004 Gnr:729 Bnr:76

Pkt1

Grunneier gir energiverket

- Stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 24 kV k abelanlegg over eiendommen
- Rett til å fornye anlegget
- Rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av overnevnte rettigheter
- Rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget.

Pkt2.

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v. Når slike arbeider ønskes utført skal Energiverket kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av Energiverket. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

Pkt3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av e thvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler Energiverket en engangserstatning på Kr 1150,- - kronerettusenhundreogfemti. Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen. Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente. Skader og ulemper som Energiverket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødige opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Energiverket betaler omkostningene i forbindelse med tinglysing. Denne avtalen er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og ett eksemplar sendes til tinglysing.

25.11.1964 - Dokumentnr: 306048 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3107 Gnr:729 Bnr:1

22.07.1983 - Dokumentnr: 6635 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3004 Gnr:729 Bnr:72

01.01.2020 - Dokumentnr: 1040237 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:729 Bnr:53

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2022 - Dokumentnr: 1166850 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3004 Gnr:729 Bnr:75

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3004 Gnr:729 Bnr:76

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3004 Gnr:729 Bnr:110

Elektronisk innsendt

09.11.2022 - Dokumentnr: 1271830 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:3004 Gnr:729 Bnr:52

Elektronisk innsendt

01.01.2024 - Dokumentnr: 93089 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:729 Bnr:53

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest på selve bygget, dog er det ferdigattest datert 04.01.2012, som hadde arbeidets art: Innglassing av balkonger og anlegg av ny gang- og sykkelvei.

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.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med

dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.01.2012.

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
- 3040 Friområde
- 310 Ras og skredfare
- 710 Båndlegging, regulering pbl

310 Ras og skredfare:

Aktsomhetsområder og faresoner for skred er sårbare mot terrenginngrep. Selv små tiltak vil kunne påvirke områdestabiliteten eller endre flomveier. Mindre terrenginngrep kan derfor være vesentlige inngrep og være søknadspliktige, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav k. Tiltak som reduserer områdestabiliteten tillates ikke. Før terrenginngrep igangsettes må det være dokumentert at områdestabiliteten ikke vil bli redusert. ii) Kartlagte faresoner for kvikkleireskred er vist som «faresone H310_kartlagt kvikkleiresone» på plankartet og på temakart Grunnforhold. iii) Aktsomhetsområder for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred, samt områder med mulighet for marin leire, er vist på plankartet og temakart Grunnforhold som: a) Faresone H310_aktsomhet steinsprang b) Faresone H310_aktsomhet snøskred c) Faresone H310_aktsomhet jord- og flomskred d) Faresone H310_aktsomhet kvikkleire

710 Båndlegging, regulering pbl:

- a) Hensynssonene omfatter areal båndlagt til InterCity-prosjekter og rv. 110 Simo– St. Croix etter pbl. § 11-8 d).
- b) Innenfor båndleggingssonene skal det ikke settes i gang tiltak som er i strid med, eller kan hindre/vanskeliggjøre planlegging og utbygging av InterCityprosjektene og rv. 110 Simo–St. Croix.
- c) Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger uttalelse fra Bane NOR, samt Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for parsell Seut– Rolvsøy.
- d) Inntil reguleringsplan for InterCity-prosjektene er vedtatt, skal søknader om tiltak som ligger innenfor båndleggingssonen forelegges Bane NOR, samt Statens vegvesen og Viken fylkeskommune for parsell Seut–Rolvsøy for uttalelse før vedtak fattes. Mindre tiltak unntas fra bestemmelsen. Dette gjelder også normale drifts- og vedlikeholdstiltak på og langs riks-, fylkes-, og det kommunale vegnettet.
- e) Tiltak som fremmer byutvikling rundt knutepunkt Grønli skal vurderes spesielt med sikte på å finne løsninger som kan gjennomføres før endelig reguleringsplan for

dobbeltspor er vedtatt.

Eiendommen ligger under reguleringsplaner:

237 Vallefjellet- Saxegård. Vedtatt 23.10.1986

299 Vallefjellet Rådalen - Bebyggelseplan. Vedtatt: 09.10.1989

340 Vallefjellet Rådalen. Vedtatt: 02.04.1992

341 Vallefjellet- Rådalen Felt E Nordre del. Vedtatt:06.04.1992

1112 Vallefjellet FV !09 åydalen-alvim parsell råbekken- rolvsøysund. Vedtatt:
15.06.2023

Formål/hensynssone:

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

3020 - Naturområde- grønnstruktur

320 - Gang-/sykkelvei

310 - Kjørevei

111 -Frittliggende småhusbebyggelse

113 - Blokkbebyggelse

110 - Boliger

613 -Friluftsområde

400 - Offentlig friområde

Planlagt arbeid i nærområde

OBJECTID: 23119

OBJTYPE: Reguleringsplanområde

PLANNAVN: Ny bru Omberg - Torp

PLANTYPE: 35 - Detaljregulering

PLANSTAT: 1 - Planlegging igangsatt

Vertikalnivå: 2 - På bakkenivå/vannoverflate

Planbestemmelser 4 - På kart og som egen tekst.

LOVREFERANSE: 6 - PBL 2008

Formål:

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.

Østfold fylkeskommune har fått ansvar for å utarbeide reguleringsplan for den nye kryssingen av Glomma i Fredrikstad. Arbeidet er forankret i Bypakke Nedre Glomma som ble vedtatt av Fredrikstad og Sarpsborg kommuner og Østfold fylkeskommune i juni 2015.

OBJECTID: 23436
OBJTYPE: Reguleringsplanområde
PLANNAVN: Rådaleveien 5
PLANTYPE: 35 - Detaljregulering
PLANSTAT: 1 - Planlegging igangsatt
Vertikalnivå: 2 - På bakkenivå/vannoverflate
Planbestemmelser: 4 - På kart og som egen tekst
IKRAFT
LOVREFERANSE: 6 - PBL 2008

Formål:

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en utvidelse av boligbebyggelsen i området gjennom å transformere Rådalsveien 5, et delvis nedlagt og forfallent næringsområde, til boligbebyggelse.

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsattområde med høy aktsomhet.
Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde som er utsatt for kvikkleire.
Eiendommen ligger i et middels risikoutsatt område for skred.
Konsekvens ved et skred på eiendommen: Svært alvorlig.
Eiendommen ligger i en støysone med støy fra veg: Rød støysone.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende kr 45.000,- gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 200 Fotograf
5 950 Kommunale opplysninger
24 950 Markedspakke
6 950 Oppgjørshonorar
5 329 Opplysninger fra forretningsfører
13 950 Tilretteleggingsgebyr
Visninger/overtakelse 2.800,-per stk. 2 stk gratis
6710 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 107 329

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

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistår av

Andreas Strandli-Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

13.02.2026

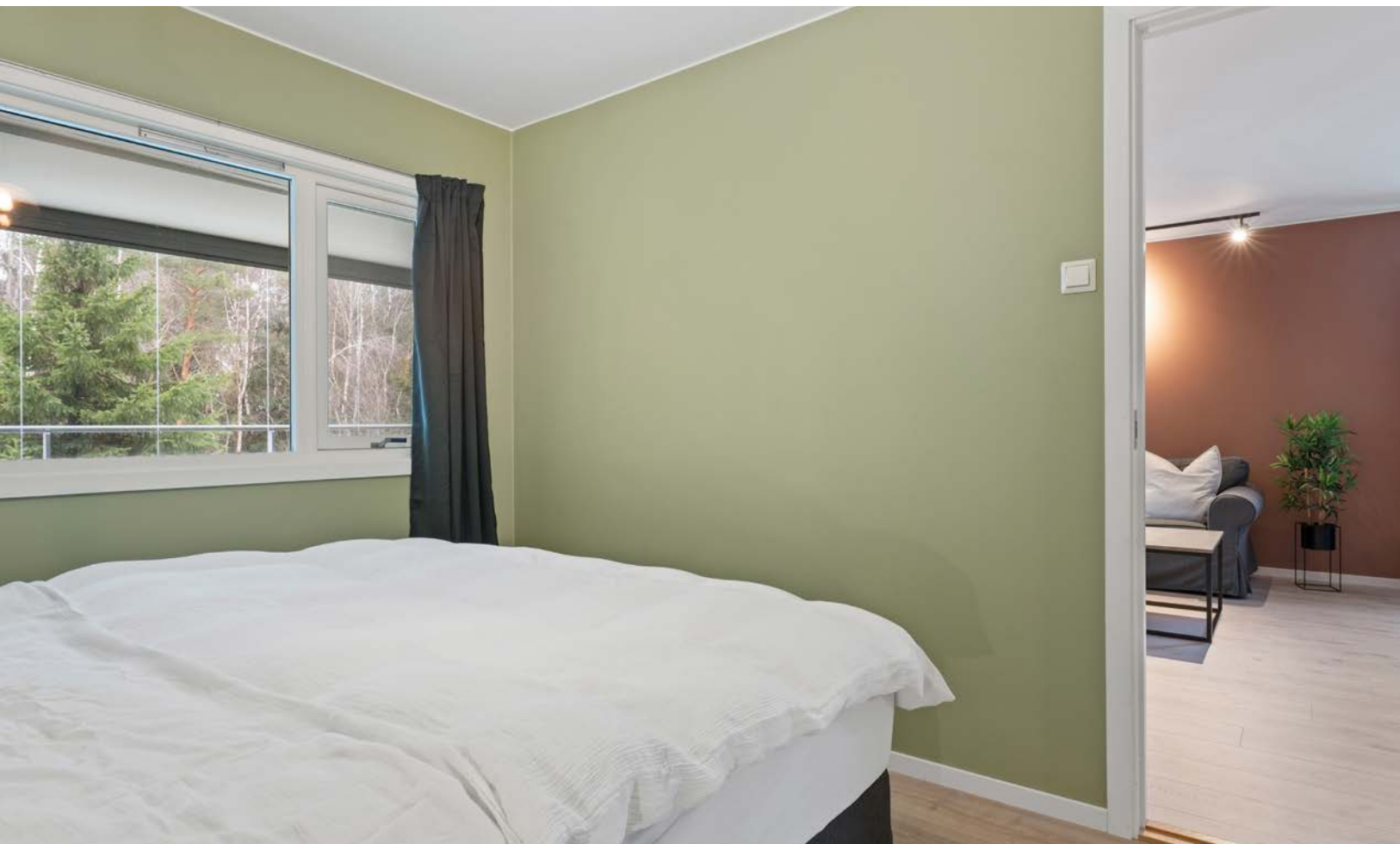








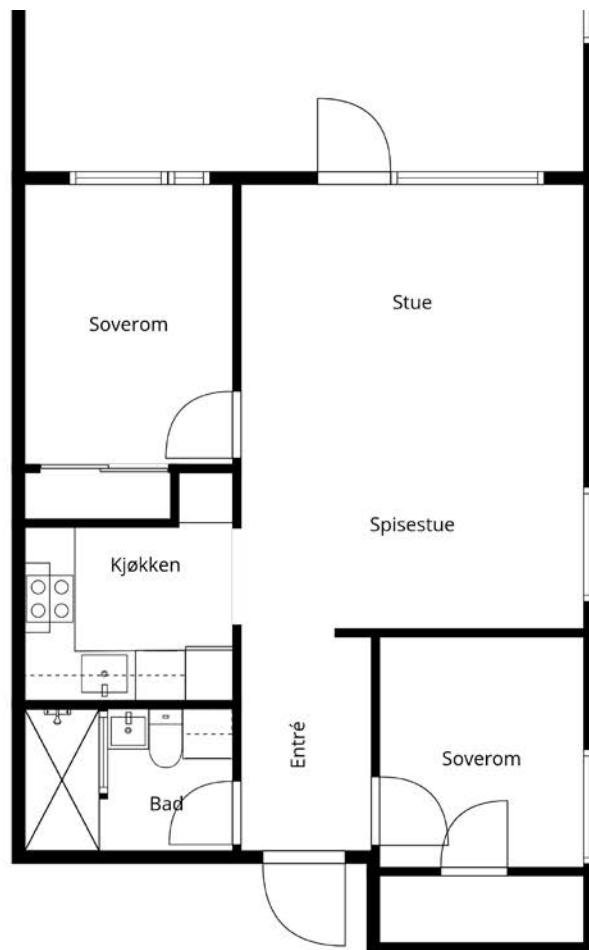












Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 729, bnr. 53



Andelsnummer 123

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 03.02.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 13784-4401

Referansenummer: IV8199

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

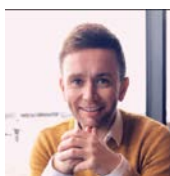
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • tilleggbygg 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarstilling 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 1971.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Andelen disponerer bod i fellesarealer på antatt 5 kvm.

Standarden er normal.

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: 1971

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av laminat og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom antatt modernisert i 2010. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereider på 120 liter med ukjent alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

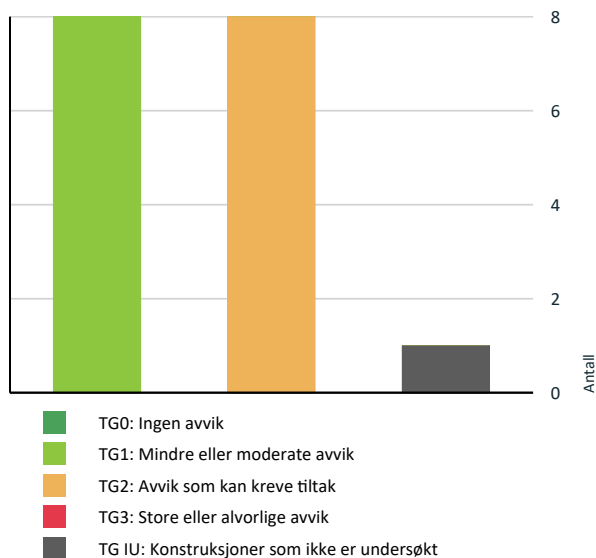
Andelsleilighet

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

Det er antatt avvik fra dagens bruk opp mot byggetegninger. 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



! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1971

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass med ukjent alder.



! TG 2 Dører

Ytterdør i tre fra 2019.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass med nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sår/merker på ytterdør.

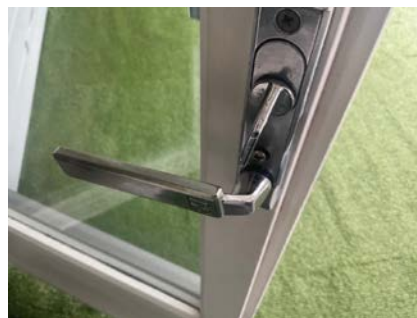
Løs vrider på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av sår/merker. Vrider bør justeres/strammes.

Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adgang til innglasset balkong på 20 kvm. Arealet er en del av boligens bruksareal som BRA-b.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av laminat og fliser.

Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.

I tak er det slettmalte flater.

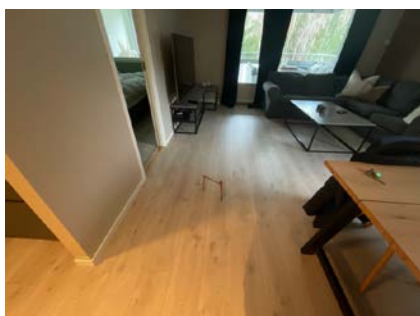
! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

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



VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom ble i følge tidligere prospekt modernisert 2010. Det er ikke nytt sluk og ukjent utførelse på vannrett sjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Ufagmessig flislegging. Stedvis avskallinger, sprekker og sprang/usynkrone fuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Fallforhold er ikke oppfylt da det er oppbygget kant til dusjnisse. Ufagmessig utførelse og misfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak

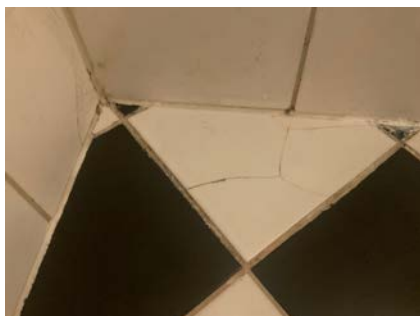
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Lite hensiktsmessig med lokale tiltak nå da rommet uansett har en alder som tilsier at det bør oppgraderes innen rimelig tid.

Det må monteres tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet hvis det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernssluk.

Fuktmåler viser forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er høy alder på vanntett sjikt og sluk, og lite fungerende membran. Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Rommet bør oppgraderes innen rimelig tid.

Det må monteres tett dusjkabinett for å minske vannbelastningen på rommet hvis det ikke skal oppgraderes innen rimelig tid.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjnische og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk i bygget.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra nyere dato.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber, forniklet kobber og flexislange.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter med ukjent alder.

Innebygget i benkeskap på kjøkken.

Bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er vanskelig å inspisere berederen da den er innebygget, men den er tilkoblet eldre rør og det kan se ut om den er blå som tyder på at den er gammel.

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 avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Takstmannen hadde ikke adgang til sikringsskapet på befaringsdagen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

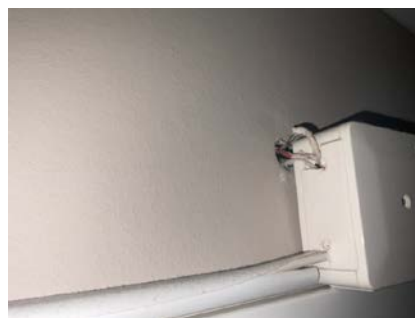
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Basert på alder og enkelte observasjoner anbefales det en el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.

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.

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.



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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport 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 boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	58			58	
Innlasset balkong			20	20	
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	58	5	20		
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bod		
Innlasset balkong			Innlasset balkong
Bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Aralet på boden er hentet fra lignende leilighet i borettslaget, omsatt nylig. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	729	53		0	92546 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bergfrueveien 10 B

Hjemmelshaver

Vallefjell I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vallefjell I Borettslag	951414166			Ola Nikolai Skjellum Brevik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

123

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for andel formue og fellesgjeld.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Vallefjellet på Rolvsøy, i Fredrikstad kommune. Attraktiv og barnevennlig boligområde. Kort vei til skoler og barnehager, og til Østfoldhallene i Dikeveien med et bredt handelssentrum. Gode bussforbindelser til Sarpsborg og Fredrikstad fra Rolvsøyveien med bare noen minutters gangavstand. Turterreng 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 pent opparbeidet med fine utearealer med blant annet lekeplass og grillkrok som alle beboere kan benytte seg av. Asfalterte biloppstillingsplasser og gangveier.

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til fjell. Grunnmur betong/semest blokker. Betong og mur-konstruksjoner i etasjeskiller og delevegger. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie. Yttervegger av betongelement og utfyllende bindingsverk, forblendet med teglsteing og liggende kledning samt noe fasadeplater. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav 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. 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 fem 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 nedslitting 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."
- 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/IV8199>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ola Nikolai Skjellum Brevik

Boligen

Bergfrueveien 10B

1663 ROLVSØY

3107-729/53/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Tette rør. Og vannlekkasje 2-3 ganger. Har byttet ut gulvet 2 ganger på grunn av vannskader. Brukt forsikring gjennom borettslaget. Husker ikke hvilket år

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Forsikring gjennom borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Vannskader under gulvet. Pga tette rør. Som har ført til skader under gulvet på kjøkkenet, litt ut i stua og gangen Så må ha byttet gulv 2 ganger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Tette rør. Så det kommer opp vann. Men det forklarte jeg tidligere.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Forsikring gjennom borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: .

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Vennetjenste

Beskrivelse av arbeidet: Bytting av lamper.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

AKTIV FREDRIKSTAD AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Andreas Strandli-Halvorsen
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Deres ref.: 1111260014 . Vår ref.: 1288-1-123

Dato: 27.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Vallefjell I Borettslag
Organisasjonsnr: 951414166
Andelseier: Brevik, Ola N.Skjellum
Leilighetsnummer: 123
Adresse: Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Andelsnummer: 123
Gnr. 729
Bnr. 110
Borettsinnskudd: Kr. 9 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 19820207.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styregodkjenning: Ja. Skjema ""Søknad om tildeling av leilighet"" må fylles ut av kjøper og sendes forretningsfører sammen med melding om salg. Skjemaet er vedlagt Husordensregler. Dyrehold kan tillates etter søknad. Jfr Husordensregler pkt 15. Søknadsskjema er vedlagt Husordensregler. Garasje: 92 andelseiere eier en garasjeplass. Garasjeplassen følger boligen ved salg. Parkering: Selskapet har ca 130 uteplasser til utleie. Uteplassen følger ikke boligen ved salg. Parkeringsplass tildeles av styret. Dersom selger ikke har garasje (kun uteplass) og kjøper har bil, vil kjøper mest sannsynlig få overta samme parkeringsplass. Fyll ut behov for antall biler på skjema ""Søknad om tildeling av leilighet"". Borettslaget har inngått avtale med Ohmia Charging, og alle parkeringsplasser skal ha tilgang. Intern forkjøpsrett i borettslaget, info. om eierskifter/forkjøpsrett meldes til følgende e postadresser: eierskifte@obos.no Fremtind forsikring. Hver leilighet har egen strømmåler og varmtvannsbereder. Felleskostnader øker med 3,7% fra 01.01.2026. Justering også for trappevask med kr. 67 og TV/bredbånd med kr. 201 pr måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208692887
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	45 366 808,00
Innfrielsesdato:	30.11.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 983,11,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	105,00	
Felleskostnader	3 254,11	
Kabel-tv	624,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	250,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 359,-
Annen formue:	34 492,-
Gjeld:	169 947,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208692887
Restsaldo:	169 947,11
Kapitalkostnader:	994,42
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 169 947,16,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon: 22 98 89 95.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Eriksrud, e-post: vallefjell1@styrerommet.no

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1288

VALLEFJELL I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLEFJELL I BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 17:00, Rolvsøy Rådhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppfordring før generalforsamlingen

Styret oppfordrer andelseierne til å sette seg godt inn i sakene før generalforsamlingen, slik at møtet kan gjennomføres innenfor tidsrammen. Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtektsendringer
7. Sparetiltak
8. Rekkverk
9. HMS-runden
10. Forslag på endring av vedtekter
11. Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK.
12. Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.
13. Felles søppelrom omgjøres til beredskapsplass
14. Fastsettelse av honorarer
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VALLEFJELL I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges av generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2025.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf
3. Revisjonsberetning for Vallefjell 1 Borettslag - 2024.pdf

Sak 6

Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått vedtektene og ønsker å fremme endringer.

Det foreslås også å inkludere borettslaget sine parkeringsbestemmelser til vedtektene, slik at det kommer klarere frem hvilke bestemmelser som er gjeldende.

Forslag til endringer er markert i vedlegget med rød skrift og gjennomgås på generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret innstiller på endringer i vedtektene, og inkludering av parkeringsbestemmelsene. Fullstendig sett med vedtekter er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslag fra styret, slik de er vedlagt innkallingen.

Vedlegg

4. 24.04.25 Vedtekter inkludert parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 7

Sparetiltak

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært store «million» utgifter til vedlikehold. Taket på blokkene har blitt utbedret. Der er det manglende informasjon fra styret om hvem som har utbedret og hvor mye dette har kostet andelseierne.

For å kunne finansiere utbedringer kunne også vaktmester boligen vært solgt.

Det er flere borettslag som går over til privat vaktmestertjeneste.

Har styret diskutert sparetiltak i borettslaget slik som å kjøpe vaktmestertjenester privat?

Styrets innstilling

Styret vurderer sparetiltak til enhver tid og det er innhentet tilbud på tjenester borettslaget har /har hatt behov for fra flere tilbydere. Styret bestiller det mest økonomisk gunstige tilbudet sett etter en vurdering av tilbudene som mottas.

Forslag til vedtak

Styret orienterer om saken.

Sak 8

Rekkverk

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om rekkverk på begge sider i trappoppgangen, vi har ikke heis

Styrets innstilling

Borettslagets oppganger er så brede at man ikke klarer å holde seg i et rekkverk på begge sider av trappen samtidig. Et rekkverk til vil også redusere fremkommeligheten ved flytting av f.eks. møbler, etc. som skal transporteres inn eller ut. De økonomiske aspektene ved forslaget er ikke vurdert, og styret mener at det er tilstrekkelig med rekkverk på den ene siden av trappesjaktene som benyttes.

Styrets forslag er å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Montering av rekkverk på veggside.

Sak 9

HMS-runden

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvordan fungerer HMS arbeidet, utførelsen og hvordan den blir fulgt opp?

Styrets innstilling

Borettslaget benytter seg at OBOS sitt HMS system for kontroll og vedlikehold av bygnings- og eiendomsmassen.

Noen kontrollrutiner utføres av vaktmester, mens andre rutiner utføres av eksterne samarbeidspartnere. Avvik protokollføres med frister for utbedring og hvem som skal utbedre hva osv.

HMS systemet omfatter bla.:

Kontroll av elektrisk anlegg, evaluering av systemet og vaktmester, medarbeidersamtaler med vaktmester, kontroll av ventilasjonsanlegg, kontroll av brannvernustyr, skifte røykvarslere, kontrollrunde av lekeplasser og lekeapparater, bytte batteri røykvarslere, kontroll av fellesarealer, kontroll av utearealer, vedlikehold av maskinpark, etc.

Listen er ikke uttømmende.

Forslag til vedtak

Styret orienterer om saken.

Sak 10

Forslag på endring av vedtekter

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styreformann og styremedlemmer ikke kan sitte lengre enn 10 år, dersom det er andre som stiller til valg.

Styrets innstilling

Det er årsmøtet/generalforsamlingen som velger personer som skal inneha tillitsverv i borettslaget. Styret kan ikke se ett godt argument for forslaget, snarere tvert imot. Det er viktig at de personene som er best egnet velges inn i tillitsvervene i borettslaget uavhengig av fartstid.

For arbeidene styret utfører er det uvurderlig å ha personer som kjenner historikken, samt hvor og hvordan forholdene faktisk er. Det er gjerne informasjon man tilegner seg etter noe erfaring. Dersom eventuelle styremedlemmer ikke oppfyller forventningene vil årsmøtet/generalforsamlingen velge andre til å inneha tillitsvervene i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak er at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styreformann og styremedlemmer ikke kan sitte lengre enn 10 år, dersom det er andre som stiller til valg.

Sak 11

Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK.

Forslag fremmet av:

Roy Steinberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret skal bestrebe seg på så godt det lar seg gjøre, og få representanter inn i styret som representerer hver enkelt blokk i borettslaget.

Kommentar: I dag har vi 3 styre medlem fra blokk 16 og 2 fr blokk 12, dette synes jeg ikke er heldig. Det bør være 1 representant fra hver blokk.

NB!! Dette er en sak som er vedtatt en gang før på Generalforsamling, men av en eller annen grunn ikke blitt skrevet ned i vedtektene.

Styrets innstilling

Det er valgkomiteen som foreslår kandidater til styrevervene i borettslaget. Styret mener at å legge føringer for dette arbeidet inn i vedtektene utover hva som er beskrevet i dag ikke er riktig. Det er for borettslaget sin del viktig at valgkomiteen innstiller de best egnede kandidatene uavhengig av hvilken blokk de er andelseier i.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK. Styret skal bestrebe seg på så godt det lar seg gjøre, og få representanter inn i styret som representerer hver enkelt blokk i borettslaget.

Sak 12

Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.

Forslag fremmet av:

Roy Steinberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vallefjell1 borettslag eier en leilighet såkalt vaktmester bolig som pr nå står tom. I samtale med styre medlem, så blir det sagt at den skal leies ut og det er jeg ikke enig i.

Jeg mener at den leiligheten bør selges, og de millionene vi får inn på den brukes til å redusere utgiftene vi har på bl.a arbeide som er gjort på takene.

Ifølge vedtak på generalforsamlingen for noen år tilbake, så ba vaktmester om at det punktet om boplikt i borettslaget ble fjernet, noe som ble vedtatt. Derfor har ikke borettslaget plikt til å skaffe på sikt en eventuell ny vaktmestere en bolig.

Styrets innstilling

Vaktmester flyttet ut av vaktmesterboligen i 2024 og styret tok da en vurdering om denne burde selges for å tilføre borettslaget kapital. Borettslaget hadde i perioden relativt store kostnader forbundet med rehabilitering av tak på 4 av blokkene. Borettslaget hadde imidlertid nok midler oppspart til at arbeidene kunne utføres uten å måtte tilføre penger i form av å ta opp lån, eller selge vaktmesterleiligheten.

Dette betyr at dersom borettslaget skulle velge å selge leiligheten ville disse pengene verken redusert utgifter eller bli benyttet til å dekke kostnadene for tak-rehabiliteringen, men blitt satt i banken.

Styret gikk igjennom tallene som viser at borettslaget får kr. 36.000,- mer inntekter pr år ved utleie enn fra eventuelle renteinntekter på et innskudd. Når borettslaget ikke var i behov av kapitalen til andre formål valgte derfor styret å beholde leiligheten og motta leieinntekter for denne. Dette medfører også at borettslaget ikke går miste av eventuelle fremtidige prisjusteringer i boligmarkedet.

Styret er klar over at borettslaget ikke har en plikt til å tilby en eventuell fremtidig vaktmester bolig i borettslaget. Vi ser det imidlertid som positivt at borettslaget fortsatt har denne muligheten ved å beholde leiligheten.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.

Sak 13

Felles søppelrom omgjøres til beredskapsplass

Forslag fremmet av:

Brita Hedvald

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlegg til innkalling Generalforsamling 2025

Styret mottok forslag til sak fra andelseier den 15. februar 2025, som dessverre ikke ble inkludert i den trykte innkallingen. Saken vil bli fremstilt i dette dokumentet, som et vedlegg til innkallingen.

Andelseiere vil stemme over at saken kan inntas i årsmøtet på møtet.

Saksfremstilling: At våre tidligere felles søplerom til hver oppgang blir benyttet til beredskapsplass, med eventuelt 8 låsbare skap/avsatt plass til hver leilighet i hver oppgang.

Styrets innstilling

Styret mener dette er et godt forslag og innstiller på at gamle søppelrom bygges om til boder for leilighetene. Hver beboer avgjør hva som lagres der.

Forslag til vedtak

Tidligere felles søplerom omgjøres til beredskapsplass for beboerne.

Sak 14

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling til kandidater i styret i Vallefjell I Borettslag.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Janne Merete Stene
- Solveig Olavsdotter Helgeland
- Tore Johny Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth Ansgard Thorsteinsen
- Torild Sandsengen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Linn Marie Hermansen
-

Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Eriksrud	(2024-2026)
Styremedlem	Solveig O. Helgeland	(2023-2025)
Styremedlem	Tore Johny Johansen	(2023-2025)
Styremedlem	Janne Merete Stene	(2023-2025)
Styremedlem	Steinar Lunde-Jacobsen	(2024-2026)
Varamedlem	Kenneth Ansgard Thorsteinsen	(2024-2025)
Varamedlem	Torild Sandsengen	(2024-2025)

Valgkomiteen

Linn Marie Hermansen

Jon Rikard Nygren

Liv Strøm

Styrets arbeid 2024/2025:

Styret har gjennomført 11 styremøter og 2 stk. arbeidsmøter, utover dette:

Det har blitt avholdt 3 stk. møter med entreprenør som har utbedret takene på blokkene. 2 stk. fra styret har deltatt på disse.

Det har blitt avholdt 3 stk. møter med Fredrikstad kommune i forbindelse med endringen av avfallshåndteringen i borettslaget. 2 stk. fra styret har deltatt.

Det har vært avholdt 2 stk. møter med entreprenør som har utført rehabilitering av utebelysningen i borettslaget. 1 stk. fra borettslaget har deltatt.

2 stk. representanter fra styret har deltatt på messe hvor det bl.a. ble innhentet informasjon om brannsikkerhet, rørfornyning og renhold.

Det er gjennomført HMS befaring på bygningsmassen, lekeapparater, parkeringsområder og utearealer, samt brannbefaring av blokkene i hht. OBOS vedlikeholdsmodul. Dette er utført av 1 representant fra styret sammen med vaktmester.

Det er gjennomført medarbeidersamtale og evaluering av vaktmester.

Det er tradisjonen tro gjennomført tenning av lys på julegranen, hvor hele styret var representert.

Borettslagets bygningsmasse er av en slik alder at større vedlikeholdsoppgaver har vært og er nødvendig. Dette er en prioritert oppgave for styret, og takene på alle blokkene, med unntak av nr. 16, har fått nytt dekke. Vinteren 23-24 var det vanninntrenging fra takene på 3 av blokkene, noe som nå er utbedret for å holde i mange år.

Fredrikstad kommune innførte fra høsten 2024 et krav om kildesortering av avfall, og borettslaget ble nødt for å utvide containerplassen, samt innføre nye avfallsrutiner. Litt innkjøringsproblemer har det vært i begynnelsen, men det er nå VELDIG BRA. All honnør til beboerne. Fortsetter vi slik unngår vi gebyr fra kommunen. Det er også satt ned planter langs veien mot kildesorteringsområdet slik at beboerne i nr. 14 skal slippe å se rett inn på containerne. Disse trenger nok noen år på å vokse seg til, og det skal plantes ytterligere vekster da leverandøren ikke kunne levere tilstrekkelig antall planter i 2024.

Borettslagets gatelysanlegg tilfredsstilte ikke lovverket og var farlig mtp. at man kunne få strømgjennomgang ved berøring av stolpene. Anlegget måtte bygges om, og det ble da oppdaget flere feil og mangler som nå er rettet opp. I tillegg ble ulovlige armaturer (som inneholdt miljøgifter og var dyre i drift) byttet til mer miljøvennlige armaturer med LED teknologi, som også forbruker mindre energi.

Alle utemøbler og sitteområder/grillplasser ble behandlet med olje eller beis våren 2024 slik at de skal holde i mange år enda. Dette ble gjort av vaktmester. Han har også tatt ned lukene som var til søppelsjaktene, han har så blendet lukene med en finerplate og malt den i samme farge som veggene.

Vaktmester flyttet ut av vaktmesterboligen i 2024 og styret tok da en vurdering om denne burde selges for å tilføre borettslaget kapital. Styret besluttet imidlertid at leiligheten skulle leies ut med bakgrunn i at borettslaget får kr. 36.000,- mer i leie i året enn å få renter på pengene i banken. Når borettslaget ikke var i behov av kapitalen til andre formål så valgte styret å beholde leiligheten og motta leieinntekter for denne.

Det er montert laststyring av kursene til ladeenheterne på parkeringsplassene slik at vi nå har en mer effektiv lading enn hva som var tilfelle.

Styret har inngått avtale med LHL om utplassering av hjertestarter i borettslaget. Den er plassert på sykkelboden ved traktorgarasjen (ved nr. 12). Dette er gjort kostnadsfritt for borettslaget og LHL lokallag ivaretar tilsyn osv. Borettslaget betaler kun for strømforbruket til hjertestarteren.

Styret har i tillegg behandlet en rekke saker, og har forsøkt å informere om relevante ting fortløpende med informasjonsskriv i postkassene.

Styret ønsker også å opplyse om at det er mottatt mange hyggelige tilbakemeldinger på at det er et fint, hyggelig og velstelt borettslag å bo i. Dette har vi i stor del vaktmesteren å takke for, som sørger for at snøen er måkt og det er strødd om morgenen slik at folk kommer seg på arbeid. At plener er klipt og busker og trær er beskåret, samt at ting blir reparert eller erstattet ved behov. I tillegg er det observert at enkelte beboere plukker opp avfall som ligger på bakken og putter det i søppelkassene, at det plukkes opp etterlatenskaper av andres hunder osv. Tusen takk til ALLE dere som er med og bidrar. En spesiell takk gir styret til Nissen vår som gjør julegrantenningen til en fest uansett vær og føre. Uten dere ville det ikke vært like fint i borettslaget vårt.

VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 166 641	8 149 275
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 264 582	2 337 621
Tilbakeføring av avskrivning	14	34 954	29 585
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-50 349
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 076 928	-1 299 491
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 306 557	1 017 366
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 860 084	9 166 641

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	7 044 721	9 907 838
Kortsiktig gjeld	-1 184 637	-741 197
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 860 084	9 166 641

VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 181 235	11 127 610	11 187 000	11 767 488
Andre inntekter	3	71 807	16 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 253 042	11 143 710	11 187 000	11 767 488
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-817 986	-755 254	-793 000	-761 000
Styrehonorar	5	-250 000	-253 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-34 954	-29 585	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 000	-11 750	-12 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-389 900	-370 275	-392 500	-412 000
Konsulenthonorar	7	-28 266	-20 493	-40 500	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-3 863 009	-362 054	-2 087 000	-1 589 000
Forsikringer		-518 643	-444 546	-505 000	-672 000
Kommunale avgifter	9	-3 094 275	-2 536 717	-2 915 000	-3 481 000
Energi/fyring		-186 275	-157 053	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 374 912	-1 287 548	-1 355 000	-1 409 000
Andre driftskostnader	10	-485 944	-449 248	-600 550	-613 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 058 163	-6 677 523	-9 201 050	-9 543 000
DRIFTSRESULTAT		194 879	4 466 187	1 985 950	2 224 488
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	263 219	130 941	0	0
Finanskostnader	12	-2 722 680	-2 259 508	-2 701 000	-2 838 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 459 461	-2 128 567	-2 701 000	-2 838 000
ÅRSRESULTAT		-2 264 582	2 337 621	-715 050	-613 512
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 337 621		
Fra opptjent egenkapital		-2 264 582	0		

VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951 414 166, KUNDENR. 1288

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 787 630	62 787 630
Tornt		6 654 096	6 654 096
Andre varige driftsmidler	14	208 211	243 165
SUM ANLEGGSMIDLER		69 649 937	69 684 891
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		91 545	27 755
Forskuddsbetalte kostnader		930 542	869 273
Andre kortsiktige fordringer		0	174 171
Driftskonto OBOS-banken		719 826	2 381 173
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 999	19 434
Sparekonto OBOS-banken		2 153 028	3 431 142
Innestående i andre banker		3 129 781	3 004 890
SUM OMLØPSMIDLER		7 044 721	9 907 838
SUM EIENDELER		76 694 658	79 592 729
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 221 * 100		22 100	22 100
Opptjent egenkapital		26 016 076	28 280 659
SUM EGENKAPITAL		26 038 176	28 302 759
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	46 572 845	47 649 773
Borettsinnskudd	16	2 899 000	2 899 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		49 471 845	50 548 773
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		184 991	171 199
Leverandørgjeld		653 761	144 136
Skyldige offentlige avgifter	17	46 849	43 078
Påløpte renter		228 608	225 046
Påløpte avdrag		0	93 104
Annen kortsiktig gjeld	18	70 428	64 635
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 184 637	741 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		76 694 658	79 592 729
Pantstillelse	19	60 795 000	60 795 000
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 03.04.2025			
Styret i Vallefjell I Borettslag			
Øyvind Eriksrud/s/	Tore Johnny Johansen/s/	Solveig O. Helgeland/s/	
Janne Merete Stene/s/	Steinar Lunde-Jacobsen/s/		

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader2	9 722 243
TV/Internett	985 800
Trappevask	177 550
Garasje	148 960
Parkering	104 340
Garasje 2	23 510
Leie	18 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 181 235

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Sittegruppe	16 285
Opprydding kunderskontro	70
Leie basestasjon	55 242
Parkering	210
SUM ANDRE INNTEKTER	71 807

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-538 929
Overtid	-28 762
Påløpte feriepenger	-70 428
Arbeidsgiveravgift	-131 093
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 001
Obligatorisk tjenstepensjon (OTP)	-28 788
O/U premie	-485
Yrkesskedeforsikring	-2 500

SUM PERSONALKOSTNADER -817 986

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 516, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 166
Andre konsulenthonorarer	-3 100

SUM KONSULENTHONORAR -28 266**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Torbjørn Lemtun AS	-3 375 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 375 000
Drift/vedlikehold bygninger	-331 695
Drift/vedlikehold VVS	-8 525
Drift/vedlikehold elektro	-19 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 053
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 066
Egenandel forsikring	-50 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 863 009

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Posten Drift/vedlikehold bygninger inkluderer kostnad borettslaget fikk, etter pålegg fra Fredrikstad kommune, til opparbeidelse av avfallsplass for matsortering.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-642 560
Vann- og avløpsavgift	-2 129 859
Renovasjonsavgift	-321 856
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 094 275

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Container	-120 589
Håndverktøy	-6 499
Annet driftsmateriale	-53 697
Lyspærer og sikringer	-7 792
Renhold ved firmaer	-225 000
Andre fremmede tjenester	-8 518
Kontor- og datarekvisita	-4 795
Trykksaker	-5 444
Andre kostnader tillitsvalgte	-516
Andre kontorkostnader	-55
Telefon u/mva	-6 580
Porto	-225
Drivstoff	-11 378
Vedlikehold biler/maskiner	-2 969
Reisekostnader, opplysningspliktig	-128
Bank- og kortgebyr	-8 701
Velferdskostnader	-21 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-485 944

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	262 682
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	537
SUM FINANSINNTEKTER	263 219

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 722 680
SUM FINANSKOSTNADER	-2 722 680

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris 1973	2 930 208
Rehabilitering røropplegg 2003, 2007	7 325 576
Rehabilitering fasader forblending 2004	17 503 078
Rehabilitering fasader m.m. 1995 - 1997	9 730 642
Rehabilitering fasade og balkonger m.m. 2009-2011	25 298 127
SUM BYGNINGER	62 787 630

Tomten ble kjøpt i 2012

Gnr.729/bnr.52 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 36

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Sykkelbod			
Tilgang 2019	36 169		
Avskrevet tidligere	-8 680		
Avskrevet i år	-3 617		
		23 871	
Fliskutter			
Tilgang 2022	130 000		
Avskrevet tidligere	-19 500		
Avskrevet i år	-13 000		
		97 500	
Ladestasjon			
Tilgang 2018	132 500		
Avskrevet tidligere	-132 499		
		1	
Lekeapparat			
Tilgang 2008	1 062 080		
Avskrevet tidligere	-1 062 079		
		1	
Plentraktor			
Tilgang 2023	50 349		
Avskrevet tidligere	-4 699		
Avskrevet i år	-10 070		
		35 580	
Sykkelbod			
Tilgang 2019	29 757		
Tilgang 2020	52 913		
Avskrevet tidligere	-23 148		
Avskrevet i år	-8 267		
		51 255	
Traktor			
Tilgang 2013	350 000		
Avskrevet tidligere	-349 999		
		1	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		208 211	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-34 954	

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2021

-15 585 223

Nedbetalt tidligere

3 048 818

Nedbetalt i år

535 322

-12 001 083

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021

-38 746 014

Nedbetalt tidligere

3 632 646

Nedbetalt i år

541 606

-34 571 762

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-46 572 845****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-2 879 500

Korrigert tidligere år i henhold til original fellesobligasjon

-36 500

Redusert tidligere år ved fjerning av borettslagets leilighet

17 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-2 899 000****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-19 999

Skyldig arbeidsgiveravgift

-26 850

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-46 849****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepengar

-70 428

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-70 428****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 899 000

Pantelån

49 471 845

TOTALT**52 370 845**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

62 787 630

Tomt

6 654 096

TOTALT**69 441 726**



Til generalforsamlingen i Vallefjell 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallefjell 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 og endringer i disponible midler 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 22 av 39 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Revisjonsberetning for Vallefjell 1 Borettslag - 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 7. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER
for
Vallefjell 1 Borettslag

med org.nr. 951414166 vedtatt i konstituerende generalforsamling 16. februar 1973
– med endring av 14.11.2007, 23.05.2013, 08.05.2018, 02.05.2019 og sist endret
03.05.2021.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL.

- 1 - 1 Formål.
Vallefjell 1 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
- 1 - 2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.
Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune med forretningskontor i Oslo.

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE.

1. Andelene er på kr. 100,00
2. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan Stat, Fylkeskommune eller Kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4 - 2.

Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av Stat, Fylkeskommune eller Kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
I tillegg har Fredrikstad kommune rett til å eie inntil 2 andeler.
4. Andelseierne får utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter.

2 - 2 SAMEIE I ANDEL.

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Jfr. Vedtektenes punkt 4-2.

2 - 3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. 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.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent. Eller det er rettskraftig at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
6. Salg av garasjer i Vallefjell 1 Borettslag.

Salg av garasjer kun mellom andelseiere i Vallefjell 1 Brl, og kun til andelseiere i borettslaget som IKKE har garasje fra før i borettslaget.
Oppslag og forkjøp på samme måte som ved salg av bolig/andel. 1

§ 3. FORKJØPSRETT.

3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett.

1. Dersom en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelene overdras til ektefelle til andelseier eller **disses** slektning, i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 – 2 jfr. Borettslagslovens § 4 – 15 første ledd. Den andel som tilfaller laget kan barn/slektninger i rett opp eller nedadstigende linje av andelseiere melde sin forkjøpsrett på. Styret tildeler da andelen.

3 – 2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.
Dette skal meldes på vallefjell1@styrommet.no

3 – 3 Nærmere om forkjøpsretten.

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelene. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekking mellom disse.
2. Andelseier som vil overta ny andel i laget må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

§ 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING.

4 - 1 Boretten.

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. **Dette må det imidlertid søkes om i hvert enkelt tilfelle.**
6. **Andelseier har ansvar for nøkler til ytterdører, felles kjeller osv. Dersom disse går tapt vil borettslaget kunne kreve at andelseier **bekoster låsbytte** og erhverv av nye nøkler til de berørte.**

4 – 2 Bruksoverlating.

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfelle overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjenste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

3. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 VEDLIKEHOLD.

5 – 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som vinduer (glass), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slik som vannklosett, varmtvannbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
3. Andelseierens renholdsplikter. Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkrør og egne vannlås/sluk frem til borettslagets hovedkloakkrør. Ansvaret omfatter også utvendige sluk på verandaer/terrasser m.m. som andelseier disponerer, **samt å holde sitt parkeringsområde ryddig.** Innglassingen på verandaer krever også rensing og spraying med silikon i glideskinnene som bruksanvisningen tilsier. Dette gjøres minst to ganger pr år, eventuelt oftere hvis det er mye sol, da silikonene "tørker ut". Beboere som av helsemessige grunner ikke klarer dette selv MÅ varsle vaktmester og be om hjelp, da dette er meget viktig for vedlikeholdet.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslaglovens §§ 5 – 13 og 5 – 15.
8. Når borettslagets forsikringsdekning kommer til anvendelse, må andelseier i tillegg til å betale egenandelen, selv dekke eventuelle avkortninger av erstatningen han og eller borettslaget påføres av at pålagte og godkjente varslings- og slukke-utstyr ikke fungerer etter sin hensikt som følge av mangelfullt vedlikehold fra andelseier. Det samme gjelder hvis årsaken til avkortningen er at installasjoner av ulike slag i andelseierens bruksområde/leiligheten ikke er utført av autorisert personell der slik er påkrevet, eller at andelseier har brukt utstyr eller gjenstander som ikke er godkjent

for bruk i Norge, eller brukt utstyr og gjenstander på en slik måte at skade oppstår og forsikringen kommer til anvendelse.

5 – 2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

1. Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en eller annen andelseier.
2. 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.
3. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, av bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. *Vedrørende oppussing av bad kan andelseier søke om refusjon på 5000,- til bytte av sluk. Det må søkes før oppussingen starter og arbeidet må utføres av fagperson. Papirer fra fagmann må dokumenteres. Refusjonen har ingen tilbakevirkende kraft.*
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven § 5 - 18.

§ 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.

6 – 1 Mislighold.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet: manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6 – 2 Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagslovens § 5 – 22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6 – 3 Fravikelse.

Medfører andelseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET.

7 – 1 Felleskostnader.

1. Felleskostnader betales den 1. i hver måned. Forsinkelser (for sen betaling) betraktes som mislighold, jfr, § 6 – 1. Mislighold. Konsekvensen av mislighold beskrives i § 6 – 2 og § 6- 3. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke er betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr. 100.

7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 8 STYRET OG DETS VEDTAK.

8 – 1 Styret.

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og **inntil 4** andre medlemmer. **Det kan velges inntil 2 varamedlemmer til styret.** For å være i styret, må man være andelseier.
2. Funksjonstiden for styreleder og **styremedlemmer** er to år. Varamedlemmer velges for ett år.
Valgkomiteen **bør** bestå av 3 personer.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8 – 2 Styrets oppgaver.

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og Generalforsamlingens **beslutninger**. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene.
Protokollen skal underskrives av alle de frammøtte styremedlemmene.

8 – 3 Styrets vedtak.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret 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 å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, Jfr. Borettslagslovens § 3 – 2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % prosent av de årlige felleskostnadene.

8 – 4 Representasjon og fullmakt.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 9 GENERALFORSAMLINGEN.

9 – 1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget. Forretningsfører kan sies opp med 6-seks måneders varsel.

Revisor velges også av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

1. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 22 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

9 – 3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som dog skal være på minst tre dager
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som, etter loven eller vedtektene, må vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i saken være tatt med i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal

nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Eventuelt valg av revisor.
4. Eventuelt behandling av budsjett.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 – 5 Møteledelse og protokoll.

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

9 – 6 Stemmerett og fullmakt.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen.

1. Foruten de saker som er nevnt i punkt 9 – 4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle Beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekking.
4. Generalforsamlingen velger forretningsfører, som kan sies opp med 6-seks måneders varsel.
5. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 10 INNHABILITET, TAUSHETSLIKT OG MINDRETALLSVERN.

10 – 1 Inhabilitet.

1. Ett styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5 - 22 og 5 - 23.

10 – 2 Taushetsplikt.

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noen 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 urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

11 – 1 Vedtektsendringer.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med Minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

11 – 2 Forholdet til borettslagsloven.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

HALLMAKER

BALKONG

Brukerveiledning for Proma balkong-innglassing Standard Proma

1. Åpne glassene

1.1 Glass nr. 1

Når du skal åpne glassene så starter du med det/ de glassene som har en transparent plaststav i toppen av glasset. Plaststaven er en barnesikring og glasset kan kun åpnes ved å benytte begge hendene. Dra forsiktig i plaststaven slik at plasthendelen øverst blir frigjort fra låsen. Samtidig løfter du på plasthendelen nede slik at denne også blir frigjort fra låsen.

Hold plaststaven nede og dra den nedre hendelen mot deg og du har åpnet glasset.



1.2 Øvrige glass

Når du skal åpne neste glass så tar du tak i den nedre glasslisten slik som vist på bildet. Dra glasset noen centimeter og legg så håndflaten mot glasset og skyv mot hengslesiden. Dette for å slippe unødig fingermerker på glassene. Skyv glasset helt inn til det stopper mot foregående glass. Glasset har da koblet seg til hengslet og kan åpnes. Hold håndflaten mot glasskanten helt til glasset er åpnet og ligger mot det foregående glasset. Dette for at glasset hele tiden skal være i riktig posisjon i hengslet. Gjør så det samme med glass nummer tre, fire og fem.

Når du har åpnet glassene, fest låsestrikken til det siste glasset du har åpnet og stram det til slik at glassene ikke står og slår i vinden.



Vedlegg 4

11

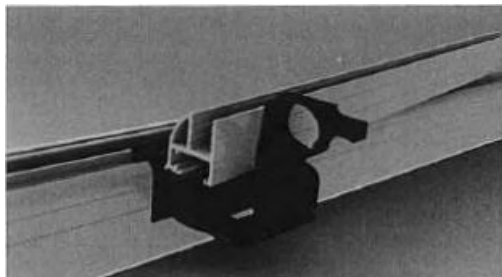
34 av 39

24.04.25 Vedtekter inkludert parkeringsbestemmelser.pdf

BESKYTTET

2. Luftestilling

Luftestillingen er en mulighet for ekstra luftsirkulasjon når balkongen er lukket. Dette er nødvendig de gangene temperatursvingninger tnan tilsier at det blir en del kondens innvendig på glassene. Luftestillingen skal kun brukes til dette formål og ikke som en standard plassering for glassene.



Luftestillingen oppnås ved å åpne glasset på samme måte som vist under punkt 1, men i stedet for å åpne glasset helt så slipper du plasthendelen nede med en gang den er ute av lås og den vil automatisk låse seg i luftestilling.

Luftestillingen låser bart nede. For å frigjøre luftestillingen så må du løfte plasthendelen igjen.

VIKTIGE MOMENTER

Lukk balkong-Innglassingen for du reiser bort i flere dager.

Lås alltid åpnede glass med lånestrikken og stram til.

Bruk luftestillingen kun til å fjerne kondens.

Hold alltid balkong-innglassingen lukket *hvis det blåser mye.*

3. Vedlikehold

3.1. Rengjøring av glass

Glassene pusses på samme måte som andre vinduer med egnet rengjøringsmiddel og utstyr.

3.2. Rengjøring av profiler og plastdeler.

Det er ikke spesielle behov til ytre rengjøring av profilene men for å holde glansen i fargen så kan det være greit å vaske dem en gang i blant.

3.3. Behandling med silikonspray.

I den nedre profilen der som glideputene på glassene går så er det behov for rengjøring. Profilen bør støvsuges og rengjøres med en liten kost slik at smuss og små partikler blir fjernet. **Til** slutt sprayer profilen innvendig med silikonspray slik at glassene beveger seg optimalt. I tillegg til dette bør alle plastdeler som sitter på glassene behandles med silikonspray. **I** hver ende av profilen oppe sitter hengslesystemet som også må behandles med silikonspray.

Behandlingen med silikonspray er vesentlig **for å opprettholde**

at bevegelsene av glassene går lett og for å opprettholde den generelle brukervennligheten.

Denne behandlingen bør utføres min. 2 ganger **pr. år.**

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG

REGLER FOR GARASJE, UTEPARKERING OG GJESTEPARKERING

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling 18.11.2010

Revidert på generalforsamling 04.05.2017

Revidert på generalforsamling 24.04.2025

PARKERING OG TRAFIKKREGLER I VALLEFJELL 1 BORETTSLAG. **MAX 15 MIN. UTENFOR P-PLASSER FOR AV/PÅLESSING.** **IKKE SPERR KJØREBANEN FOR UTRYKNINGSKJØRETØY**

1. **BRUK AV PARKERINGSOMRÅDET.** P-området tilhørende Vallefjell 1 borettslag er forbeholdt beboere og gjester tilhørende vårt borettslag. Andre vil bli avvist. **Parkeringsområdet skal ikke benyttes som verksted.** Beboere må informere sine gjester og følge dette regelverket. Misbruk kan føre til kontrollavgift og/eller borttauing etter sivilrettslige regler.
Ved snøfall brøytes parkeringsområdet kl.12.00 og brukere må da fjerne bilen. Man må måke sin egen plass dersom bil ikke fjernes som nevnt over.
2. **RETT TIL P-PLASS.** Alle andelseiere som har eller disponerer egen bil har rett til en merket P-plass i garasje eller på P-plass.
 1. Ingen andelseiere kan disponere mer enn 1, skriver en, garasje plass i Vallefjell 1 borettslag.
 2. Ingen andelseiere kan disponere flere P-plasser i Vallefjell 1 Borettslag enn det antall biler som er til personlig bruk for husstanden. Salgsobjekter, veteranbiler og annet skal ikke oppta garasje eller P-plasser.
 3. Styret kan avvike fra denne regelen i helt spesielle korttidstilfeller.
3. **GARASJEPLASSER.** Parkeringsretten i garasjene følger bestemte leiligheter som har betalt innskudd. P-plass er merket. Parkeringsretten kan omsettes innen andelseiere i hht. vedtektene.
4. **UTE P-PLASSER.** Leieretten forutsetter at plassen er i vanlig bruk for motorvogn med gyldig og synlig registreringsskilt. Leieretten kan trekkes tilbake hvis behovet opphører.
5. **Bil NR.2-PLASS.** P-plass for bil nr. 2 kan tildeles etter ansiennitet, men vil vike hvis andre får behov for bil nr.1 plass.
6. **HANDIKAP-PLASSER.** Disse plassene kan brukes 2 timer av gangen for borettslagets beboere med gyldig HP-kort.

7 **GJESTE-PLASSER** er korttids-parkering ved besøk. Gjester med gyldig HP-kort kan bruke Handikapp-plasser.

8 **DET ER FORBUDT FOR BEBOERE Å OPPTA GJESTEPLASSER!!**
Overtredelse kan medføre gebyr og borttauing.

9 **FIRMABIL MED LOGO** kan stå parkert på anviste plasser hverdager **0700-1630** mens arbeidet pågår. Disse plassene er merket. Utover dette gjelder maks. 15 minutter stans.

10. KUN NØDVENDIG KJØRING I BORETTSLAGET, HASTIGHET MAKS 15 KM/T

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1288 Selskapsnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VALLEFJELL I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951414166

Møtet ble avholdt 24. april kl. 17:00, Rolvsøy Rådhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 19

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Obos v/ Siri Jordal Iversen ble foreslått som protokollfører. Marijana Pecarina Kristiansen og Linn Hermansen ble foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Vedtektsendringer

Styret har gjennomgått vedtektene og ønsker å fremme endringer.

Det foreslås også å inkludere borettslaget sine parkeringsbestemmelser til vedtektene, slik at det kommer klarere frem hvilke bestemmelser som er gjeldende.

Forslag til endringer er markert i vedlegget med rød skrift og gjennomgås på generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret innstiller på endringer i vedtektene, og inkludering av parkeringsbestemmelsene. Fullstendig sett med vedtekter er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres i henhold til forslag fra styret, slik de er vedlagt innkallingen.

✓ Vedtatt.

7. Sparetiltak

Fremmet av: Angelica Nielsen

Det har vært store «million» utgifter til vedlikehold. Taket på blokkene har blitt utbedret. Der er det manglende informasjon fra styret om hvem som har utbedret og hvor mye dette har kostet andelseierne.

For å kunne finansiere utbedringer kunne også vaktmester boligen vært solgt.

Det er flere borettslag som går over til privat vaktmestertjeneste.

Har styret diskutert sparetiltak i borettslaget slik som å kjøpe vaktmestertjenester privat?

Styrets innstilling

Styret vurderer sparetiltak til enhver tid og det er innhentet tilbud på tjenester borettslaget har /har hatt behov for fra flere tilbydere. Styret bestiller det mest økonomisk gunstige tilbudet sett etter en vurdering av tilbudene som mottas.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Rekkverk

Fremmet av: Angelica Nielsen

Forslag om rekkverk på begge sider i trappoppgangen, vi har ikke heis

Styrets innstilling

Borettslagets oppganger er så brede at man ikke klarer å holde seg i et rekkverk på begge sider av trappen samtidig. Et rekkverk til vil også redusere fremkommeligheten ved flytting av f.eks. møbler, etc. som skal transporteres inn eller ut. De økonomiske aspektene ved forslaget er ikke vurdert, og styret mener at det er tilstrekkelig med rekkverk på den ene siden av trappesjaktene som benyttes.

Styrets forslag er å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

9. HMS-runden

Fremmet av: Angelica Nielsen

Hvordan fungerer HMS arbeidet, utførelsen og hvordan den blir fulgt opp?

Styrets innstilling

Borettslaget benytter seg at OBOS sitt HMS system for kontroll og vedlikehold av bygnings- og eiendomsmassen.

Noen kontrollrutiner utføres av vaktmester, mens andre rutiner utføres av eksterne samarbeidspartnere. Avvik protokollføres med frister for utbedring og hvem som skal utbedre hva osv.

HMS systemet omfatter bla.:

Kontroll av elektrisk anlegg, evaluering av systemet og vaktmester, medarbeidersamtaler med vaktmester, kontroll av ventilasjonsanlegg, kontroll av brannvernustyr, skifte røykvarslere, kontrollrunde av lekeplasser og lekeapparater, bytte batteri røykvarslere, kontroll av fellesarealer, kontroll av utearealer, vedlikehold av maskinpark, etc.

Listen er ikke uttømmende.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Forslag på endring av vedtekter

Fremmet av: Angelica Nielsen

Styreformann og styremedlemmer ikke kan sitte lengre enn 10 år, dersom det er andre som stiller til valg.

Styrets innstilling

Det er årsmøtet/generalforsamlingen som velger personer som skal inneha tillitsverv i borettslaget. Styret kan ikke se ett godt argument for forslaget, snarere tvert imot. Det er viktig at de personene som er best egnet velges inn i tillitsvervene i borettslaget uavhengig av fartstid.

For arbeidene styret utfører er det uvurderlig å ha personer som kjenner historikken, samt hvor og hvordan forholdene faktisk er. Det er gjerne informasjon man tilegner seg etter noe erfaring. Dersom eventuelle styremedlemmer ikke oppfyller forventningene vil årsmøtet/generalforsamlingen velge andre til å inneha tillitsvervene i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak er at det stemmes mot forslaget.

■

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt, 2 stemmer for.

11. Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK.

Fremmet av: Roy Steinberg

Styret skal bestrebe seg på så godt det lar seg gjøre, og få representanter inn i styret som representerer hver enkelt blokk i borettslaget.

Kommentar: I dag har vi 3 styre medlem fra blokk 16 og 2 fr blokk 12, dette synes jeg ikke er heldig, Det bør være 1 representant fra hver blokk.

NB!! Dette er en sak som er vedtatt en gang før på Generalforsamling, men av en eller annen grunn ikke blitt skrevet ned i vedtektene.

Styrets innstilling

Det er valgkomiteen som foreslår kandidater til styrevervene i borettslaget. Styret mener at å legge føringer for dette arbeidet inn i vedtektene utover hva som er beskrevet i dag ikke er riktig. Det er for borettslaget sin del viktig at valgkomiteen innstiller de best egnede kandidatene uavhengig av hvilken blokk de er andelseier i.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

12. Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.

Fremmet av: Roy Steinberg

Vallefjell1 borettslag eier en leilighet såkalt vaktmester bolig som pr nå står tom. I samtale med styre medlem, så blir det sagt at den skal leies ut og det er jeg ikke enig i.

Jeg mener at den leiligheten bør selges, og de millionene vi får inn på den brukes til å redusere utgiftene vi har på bl.a arbeide som er gjort på takene.

Ifølge vedtak på generalforsamlingen for noen år tilbake, så ba vaktmester om at det punktet om boplikt i borettslaget ble fjernet, noe som ble vedtatt. Derfor har ikke borettslaget plikt til å skaffe på sikt en eventuell ny vaktmester en bolig.

Styrets innstilling

Vaktmester flyttet ut av vaktmesterboligen i 2024 og styret tok da en vurdering om denne burde selges for å tilføre borettslaget kapital. Borettslaget hadde i perioden relativt store kostnader forbundet med rehabilitering av tak på 4 av blokkene. Borettslaget hadde imidlertid nok midler oppspart til at arbeidene kunne utføres uten å måtte tilføre penger i form av å ta opp lån, eller selge vaktmesterleiligheten.

Dette betyr at dersom borettslaget skulle velge å selge leiligheten ville disse pengene verken redusert utgifter eller bli benyttet til å dekke kostnadene for tak-rehabiliteringen, men blitt satt i banken.

Styret gikk igjennom tallene som viser at borettslaget får kr. 36.000,- mer inntekter pr år ved utleie enn fra eventuelle renteinntekter på et innskudd. Når borettslaget ikke var i behov av kapitalen til andre formål valgte

derfor styret å beholde leiligheten og motta leieinntekter for denne. Dette medfører også at borettslaget ikke går miste av eventuelle fremtidige prisjusteringer i boligmarkedet.

Styret er klar over at borettslaget ikke har en plikt til å tilby en eventuell fremtidig vaktmester bolig i borettslaget. Vi ser det imidlertid som positivt at borettslaget fortsatt har denne muligheten ved å beholde leiligheten.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

13. Felles søppelrom omgjøres til beredskapsplass

Fremmet av: Brita Hedvald

Vedlegg til innkalling Generalforsamling 2025

Styret mottok forslag til sak fra andelseier den 15. februar 2025, som dessverre ikke ble inkludert i den trykte innkallingen. Saken vil bli fremstilt i dette dokumentet, som et vedlegg til innkallingen.

Andelseiere vil stemme over at saken kan inntas i årsmøtet på møtet.

Saksfremstilling: At våre tidligere felles søplerom til hver oppgang blir benyttet til beredskapsplass, med eventuelt 8 låsbare skap/avsatt plass til hver leilighet i hver oppgang.

Styrets innstilling

Styret mener dette er et godt forslag og innstiller på at gamle søppelrom bygges om til boder for leilighetene. Hver beboer avgjør hva som lagres der.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tidligere felles søplerom omgjøres til beredskapsplass for beboerne.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret får mandat til å undersøke og utrede sak til neste generalforsamling eller eventuelt til en ekstraordinær generalforsamling.

 Forslaget ble vedtatt

14. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

 Vedtatt. 5 stemmer for forslag 2.

Forslag til vedtak 2:

Det foreslås å beholde styrehonoraret på kr. 250.000 likt som tidligere år.

 Ikke vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling til kandidater i styret i Vallefjell I Borettslag.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Solveig Olavsdotter Helgeland

Tore Johny Johansen

Janne Merete Stene

Følgende stilte til valg:

Solveig Olavsdotter Helgeland

Tore Johny Johansen

Janne Merete Stene

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torild Sandsengen

Kenneth Ansgard Thorsteinsen

Følgende stilte til valg:

Torild Sandsengen

Kenneth Ansgard Thorsteinsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Linn Marie Hermansen

Elisabeth Veel

Følgende stilte til valg:

Linn Marie Hermansen

Elisabeth Veel

Protokollen signeres av:

Møteleder/protokollfører: Siri Jordal Iversen/s/

Protokollvitne 1: Marijana Pecarina Kristiansen/s/

Protokollvitne 2: Linn Hermansen/s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VALLEFJELL I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951414166

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 09:00 til 4. desember kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Tore Johny Johansen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring og vil satse på lokalt næringsliv. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912), og navnet vil endres til Tell.

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025, ifølge borettslaget sine vedtekter 9-7, 5 og borettslagsloven §9-1 og 9-2.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke borettslaget økonomisk, men kan anses som en formalitet.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS / Tell (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Valle fjell I Borettslag fra 01.01.2026.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 77

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Omgjøring av søppelrom til boder

Styret har utredet forslaget til Brita Hedvald om å bygge om gamle søppelrom til beredskapsrom/boder.

Forslaget ble fremmet på generalforsamling 24. april 2025, hvor det ble vedtatt at styret skal jobbe videre med et kostnadsoverslag og deretter fremme for generalforsamlingen til avstemming.

Styret legger derfor frem forslag på dette ekstraordinære årsmøtet, og foreslår at vaktmester bygger rommene om til boder.

Prisoverslag på arbeidene forløper seg til ca. kr. 15 000 pr oppgang, totalt ca. kr. 200 000.

Det fremheves at arbeidet skal utføres til lavest mulig kostnad for borettslaget. Materialer blir kjøpt inn av borettslaget, hvoretter vaktmester bygger om til boder fortløpende.

Saken krever 2/3 flertall for å kunne gjennomføres, siden dette påvirker borettslaget sitt fellesareal.

Styrets innstilling

Styret ønsker å bygge om tidligere søppelrom til boder for de andelseiere som ikke har tilgang til bod pr i dag.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

Protokollen signeres av:

Møteleder Siri Jordal Iversen/s/

Protokollvitne Tore Johny Johansen/s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1288

VALLEFJELL I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLEFJELL I BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. desember kl. 09:00 og lukker 4. desember kl. 16:00.

Du finner avstemningen på <https://vibbo.no/1288>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon til andelseierne

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring og vil satse på lokalt næringsliv.

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025, ifølge borettslaget sine vedtekter 9-7, 5 og borettslagsloven §9-1 og 9-2 og du blir derfor innkalt til dette ekstraordinære årsmøtet.

Dersom du ikke kan delta i årsmøtet digitalt, kan du levere din stemme i styret sin postkasse - den grå postkassen utenfor blokk nr. 12. Frist: 4. desember kl. 16:00.

Ved spørsmål vedrørende det ekstraordinære årsmøtet, kontakt møteleder Siri Jordal Iversen på tlf. 22 98 89 95 eller mail siri.jordal.iversen@obos.no.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Omgjøring av søppelrom til boder

Med vennlig hilsen

Styret i VALLEFJELL I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Johny Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring og vil satse på lokalt næringsliv. Det nye selskapet har foreløpig navn PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912), og navnet vil endres til Tell.

Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025, ifølge borettslaget sine vedtekter 9-7, 5 og borettslagsloven §9-1 og 9-2.

Pris for tjenesten vil være lik dagens avtale og overgangen til nytt selskap vil ikke påvirke borettslaget økonomisk, men kan anses som en formalitet.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS / Tell (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Vallefjell I Borettslag fra 01.01.2026.

Sak 5

Omgjøring av søppelrom til boder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har utredet forslaget til Brita Hedvald om å bygge om gamle søppelrom til beredskapsrom/boder. Forslaget ble fremmet på generalforsamling 24. april 2025, hvor det ble vedtatt at styret skal jobbe videre med et kostnadsoverslag og deretter fremme for generalforsamlingen til avstemming.

Styret legger derfor frem forslag på dette ekstraordinære årsmøtet, og foreslår at vaktmester bygger rommene om til boder.

Prisoverslag på arbeidene forløper seg til ca. kr. 15 000 pr oppgang, totalt ca. kr. 200 000.

Det fremheves at arbeidet skal utføres til lavest mulig kostnad for borettslaget. Materialer blir kjøpt inn av borettslaget, hvorefter vaktmester bygger om til boder fortløpende.

Saken krever 2/3 flertall for å kunne gjennomføres, siden dette påvirker borettslaget sitt fellesareal.

Styrets innstilling

Styret ønsker å bygge om tidligere søppelrom til boder for de andelseiere som ikke har tilgang til bod pr i dag.

Forslag til vedtak

Tidligere søppelrom bygges om til boder. Disse blir tildelt andelseiere som ikke har tilgang til kjellerbod pr i dag.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.12.25

Selskapsnummer: 1288 Selskapsnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tore Johny Johansen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS / Tell (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Vallefjell I Borettslag fra 01.01.2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Omgjøring av søppelrom til boder

Tidligere søppelrom bygges om til boder. Disse blir tildelt andelseiere som ikke har tilgang til kjellerbod pr i dag.

☐ For

☐ Mot

Protokoll til årsmøte 2025 for VALLEFJELL I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951414166

Møtet ble avholdt 24. april kl. 17:00, Rolvsøy Rådhus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 54

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 19

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Obos v/ Siri Jordal Iversen ble foreslått som protokollfører. Marijana Pecarina Kristiansen og Linn Hermansen ble foreslått som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Vedtektsendringer

Styret har gjennomgått vedtektene og ønsker å fremme endringer.

Det foreslås også å inkludere borettslaget sine parkeringsbestemmelser til vedtektene, slik at det kommer klarere frem hvilke bestemmelser som er gjeldende.

Forslag til endringer er markert i vedlegget med rød skrift og gjennomgå på generalforsamling.

Styrets innstilling

Styret innstiller på endringer i vedtektene, og inkludering av parkeringsbestemmelsene. Fullstendig sett med vedtekter er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak:

Vedtektene endres i henhold til forslag fra styret, slik de er vedlagt innkallingen.

✓ Vedtatt.

7. Sparetiltak

Fremmet av: Angelica Nielsen

Det har vært store «million» utgifter til vedlikehold. Taket på blokkene har blitt utbedret. Der er det manglende informasjon fra styret om hvem som har utbedret og hvor mye dette har kostet andelseierne.

For å kunne finansiere utbedringer kunne også vaktmester boligen vært solgt.

Det er flere borettslag som går over til privat vaktmestertjeneste.

Har styret diskutert sparetiltak i borettslaget slik som å kjøpe vaktmestertjenester privat?

Styrets innstilling

Styret vurderer sparetiltak til enhver tid og det er innhentet tilbud på tjenester borettslaget har /har hatt behov for fra flere tilbydere. Styret bestiller det mest økonomisk gunstige tilbudet sett etter en vurdering av tilbudene som mottas.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Rekkverk

Fremmet av: Angelica Nielsen

Forslag om rekkverk på begge sider i trappoppgangen, vi har ikke heis

Styrets innstilling

Borettslagets oppganger er så brede at man ikke klarer å holde seg i et rekkverk på begge sider av trappen samtidig. Et rekkverk til vil også redusere fremkommeligheten ved flytting av f.eks. møbler, etc. som skal transporteres inn eller ut. De økonomiske aspektene ved forslaget er ikke vurdert, og styret mener at det er tilstrekkelig med rekkverk på den ene siden av trappesjaktene som benyttes.

Styrets forslag er å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

9. HMS-runden

Fremmet av: Angelica Nielsen

Hvordan fungerer HMS arbeidet, utførelsen og hvordan den blir fulgt opp?

Styrets innstilling

Borettslaget benytter seg at OBOS sitt HMS system for kontroll og vedlikehold av bygnings- og eiendomsmassen.

Noen kontrollrutiner utføres av vaktmester, mens andre rutiner utføres av eksterne samarbeidspartnere. Avvik protokollføres med frister for utbedring og hvem som skal utbedre hva osv.

HMS systemet omfatter bla.:

Kontroll av elektrisk anlegg, evaluering av systemet og vaktmester, medarbeidersamtaler med vaktmester, kontroll av ventilasjonsanlegg, kontroll av brannvernustyr, skifte røykvarslere, kontrollrunde av lekeplasser og lekeapparater, bytte batteri røykvarslere, kontroll av fellesarealer, kontroll av utearealer, vedlikehold av maskinpark, etc.

Listen er ikke uttømmende.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

10. Forslag på endring av vedtekter

Fremmet av: Angelica Nielsen

Styreformann og styremedlemmer ikke kan sitte lengre enn 10 år, dersom det er andre som stiller til valg.

Styrets innstilling

Det er årsmøtet/generalforsamlingen som velger personer som skal inneha tillitsverv i borettslaget. Styret kan ikke se ett godt argument for forslaget, snarere tvert imot. Det er viktig at de personene som er best egnet velges inn i tillitsvervene i borettslaget uavhengig av fartstid.

For arbeidene styret utfører er det uvurderlig å ha personer som kjenner historikken, samt hvor og hvordan forholdene faktisk er. Det er gjerne informasjon man tilegner seg etter noe erfaring. Dersom eventuelle styremedlemmer ikke oppfyller forventningene vil årsmøtet/generalforsamlingen velge andre til å inneha tillitsvervene i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak er at det stemmes mot forslaget.

■

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt, 2 stemmer for.

11. Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK.

Fremmet av: Roy Steinberg

Styret skal bestrebe seg på så godt det lar seg gjøre, og få representanter inn i styret som representerer hver enkelt blokk i borettslaget.

Kommentar: I dag har vi 3 styre medlem fra blokk 16 og 2 fr blokk 12, dette synes jeg ikke er heldig, Det bør være 1 representant fra hver blokk.

NB!! Dette er en sak som er vedtatt en gang før på Generalforsamling, men av en eller annen grunn ikke blitt skrevet ned i vedtektene.

Styrets innstilling

Det er valgkomiteen som foreslår kandidater til styrevervene i borettslaget. Styret mener at å legge føringer for dette arbeidet inn i vedtektene utover hva som er beskrevet i dag ikke er riktig. Det er for borettslaget sin del viktig at valgkomiteen innstiller de best egnede kandidatene uavhengig av hvilken blokk de er andelseier i.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

12. Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.

Fremmet av: Roy Steinberg

Vallefjell1 borettslag eier en leilighet såkalt vaktmester bolig som pr nå står tom. I samtale med styre medlem, så blir det sagt at den skal leies ut og det er jeg ikke enig i.

Jeg mener at den leiligheten bør selges, og de millionene vi får inn på den brukes til å redusere utgiftene vi har på bl.a arbeide som er gjort på takene.

Ifølge vedtak på generalforsamlingen for noen år tilbake, så ba vaktmester om at det punktet om boplikt i borettslaget ble fjernet, noe som ble vedtatt. Derfor har ikke borettslaget plikt til å skaffe på sikt en eventuell ny vaktmestere en bolig.

Styrets innstilling

Vaktmester flyttet ut av vaktmesterboligen i 2024 og styret tok da en vurdering om denne burde selges for å tilføre borettslaget kapital. Borettslaget hadde i perioden relativt store kostnader forbundet med rehabilitering av tak på 4 av blokkene. Borettslaget hadde imidlertid nok midler oppspart til at arbeidene kunne utføres uten å måtte tilføre penger i form av å ta opp lån, eller selge vaktmesterleiligheten.

Dette betyr at dersom borettslaget skulle velge å selge leiligheten ville disse pengene verken redusert utgifter eller bli benyttet til å dekke kostnadene for tak-rehabiliteringen, men blitt satt i banken.

Styret gikk igjennom tallene som viser at borettslaget får kr. 36.000,- mer inntekter pr år ved utleie enn fra eventuelle renteinntekter på et innskudd. Når borettslaget ikke var i behov av kapitalen til andre formål valgte

derfor styret å beholde leiligheten og motta leieinntekter for denne. Dette medfører også at borettslaget ikke går miste av eventuelle fremtidige prisjusteringer i boligmarkedet.

Styret er klar over at borettslaget ikke har en plikt til å tilby en eventuell fremtidig vaktmester bolig i borettslaget. Vi ser det imidlertid som positivt at borettslaget fortsatt har denne muligheten ved å beholde leiligheten.

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

13. Felles søppelrom omgjøres til beredskapsplass

Fremmet av: Brita Hedvald

Vedlegg til innkalling Generalforsamling 2025

Styret mottok forslag til sak fra andelseier den 15. februar 2025, som dessverre ikke ble inkludert i den trykte innkallingen. Saken vil bli fremstilt i dette dokumentet, som et vedlegg til innkallingen.

Andelseiere vil stemme over at saken kan inntas i årsmøtet på møtet.

Saksfremstilling: At våre tidligere felles søplerom til hver oppgang blir benyttet til beredskapsplass, med eventuelt 8 låsbare skap/avsatt plass til hver leilighet i hver oppgang.

Styrets innstilling

Styret mener dette er et godt forslag og innstiller på at gamle søppelrom bygges om til boder for leilighetene. Hver beboer avgjør hva som lagres der.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tidligere felles søplerom omgjøres til beredskapsplass for beboerne.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret får mandat til å undersøke og utrede sak til neste generalforsamling eller eventuelt til en ekstraordinær generalforsamling.

 Forslaget ble vedtatt

14. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

 Vedtatt. 5 stemmer for forslag 2.

Forslag til vedtak 2:

Det foreslås å beholde styrehonoraret på kr. 250.000 likt som tidligere år.

 Ikke vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling til kandidater i styret i Vallefjell I Borettslag.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Solveig Olavsdotter Helgeland

Tore Johny Johansen

Janne Merete Stene

Følgende stilte til valg:

Solveig Olavsdotter Helgeland

Tore Johny Johansen

Janne Merete Stene

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torild Sandsengen

Kenneth Ansgard Thorsteinsen

Følgende stilte til valg:

Torild Sandsengen

Kenneth Ansgard Thorsteinsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Linn Marie Hermansen

Elisabeth Veel

Følgende stilte til valg:

Linn Marie Hermansen

Elisabeth Veel

Protokollen signeres av:

Møteleder/protokollfører: Siri Jordal Iversen/s/

Protokollvitne 1: Marijana Pecarina Kristiansen/s/

Protokollvitne 2: Linn Hermansen/s/

VEDTEKTER
for
Vallefjell 1 Borettslag

med org.nr. 951414166 vedtatt i konstituerende generalforsamling 16. februar 1973
– med endring av 14.11.2007, 23.05.2013, 08.05.2018, 02.05.2019 og sist endret
03.05.2021.

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL.

- 1 - 1 Formål.
Vallefjell 1 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.
- 1 - 2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.
Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune med forretningskontor i Oslo.

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE.

1. Andelene er på kr. 100,00
2. Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.
3. Uansett kan Stat, Fylkeskommune eller Kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4 - 2.

Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger som blir ledet og kontrollert av Stat, Fylkeskommune eller Kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
I tillegg har Fredrikstad kommune rett til å eie inntil 2 andeler.
4. Andelseierne får utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter.

2 - 2 SAMEIE I ANDEL.

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Jfr. Vedtektenes punkt 4-2.

2 - 3 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER.

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
3. Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
4. 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.
5. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent. Eller det er rettskraftig at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
6. Salg av garasjer i Vallefjell 1 Borettslag.

Salg av garasjer kun mellom andelseiere i Vallefjell 1 Brl, og kun til andelseiere i borettslaget som IKKE har garasje fra før i borettslaget.

Oppslag og forkjøp på samme måte som ved salg av bolig/andel. 1

§ 3. FORKJØPSRETT.

3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett.

1. Dersom en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelene overdras til ektefelle til andelseier eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 – 2 jfr. Borettslagslovens § 4 – 15 første ledd. Den andel som tilfaller laget kan barn/slektninger i rett opp eller nedadstigende linje av andelseiere melde sin forkjøpsrett på. Styret tildeler da andelen.

3 – 2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok meldingen om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager men ikke mer enn 3 måneder før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3 – 3 Nærmere om forkjøpsretten.

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelene. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekking mellom disse.
2. Andelseier som vil overta ny andel i laget må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder om andelen tilhører flere.
4. Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

§ 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING.

4 - 1 Boretten.

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
3. Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere
4. En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4 – 2 Bruksoverlating.

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfelle overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjenste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
3. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

§ 5 VEDLIKEHOLD.

5 – 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som vinduer (glass), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring /inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventer, utstyr inkl. vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inkl. slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Andelseierens renholdsplikter. Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkrør og egne vannlås/sluk frem til borettslagets hovedkloakkrør.
Ansvaret omfatter også utvendige sluk på verandaer/terrasser m.m. som andelseier disponerer.
Innglassingen på verandaer krever også rensing og spraying med silikon i glideskinnene som bruksanvisningen tilsier. Dette gjøres minst to ganger pr år, eventuelt oftere hvis det er mye sol, da silikonen "tørker ut". Beboere som av helsemessige grunner ikke klarer dette selv MÅ varsle vaktmester og be om hjelp, da dette er meget viktig for vedlikeholdet.
4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
6. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslaglovens §§ 5 – 13 og 5 – 15.
8. Når borettslagets forsikringsdekning kommer til anvendelse, må andelseier i tillegg til å betale egenandelen, selv dekke eventuelle avkortninger av erstatningen han og eller borettslaget påføres av at pålagte og godkjente varslings- og slukke-utstyr ikke fungerer etter sin hensikt som følge av mangelfullt vedlikehold fra andelseier. Det samme gjelder hvis årsaken til avkortningen er at installasjoner av ulike slag i andelseierens bruksområde/leiligheten ikke er utført av autorisert personell der slik er påkrevet, eller at andelseier har brukt utstyr eller gjenstander som ikke er godkjent for bruk i Norge, eller brukt utstyr og gjenstander på en slik måte at skade oppstår og forsikringen kommer til anvendelse.

5 – 2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

1. Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en eller annen andelseier.
2. 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.
3. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, av bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. *Vedrørende oppussing av bad kan andelseier søke om refusjon på 5000,- til bytte av sluk. Det må søkes før oppussingen starter og arbeidet må utføres av fagperson. Papirer fra fagmann må dokumenteres. Refusjonen har ingen tilbakevirkende kraft.*
4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven § 5 - 18.

§ 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.

6 – 1 Mislighold.

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet: manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6 – 2 Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagslovens § 5 – 22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6 – 3 Fravikelse.

Medfører andelseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller at andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET.

7 – 1 Felleskostnader.

1. Felleskostnader betales den 1. i hver måned. Forsinkelser (for sen betaling) betraktes som mislighold, jfr, § 6 – 1. Misslighold. Konsekvensen av mislighold beskrives i § 6 – 2 og § 6- 3. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke er betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr. 100.

7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelene foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 8 STYRET OG DETS VEDTAK.

8 – 1 Styret.

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, med 2 varamedlemmer. For å være i styret, må man være andelseier.
2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Valgkomiteen skal bestå av 3 personer.
3. Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8 – 2 Styrets oppgaver.

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og Generalforsamlingens. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene.
Protokollen skal underskrives av alle de frammøtte styremedlemmene.

8 – 3 Styrets vedtak.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret 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 å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, Jfr. Borettslagslovens § 3 – 2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom.
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % prosent av de årlige felleskostnadene.

8 – 4 Representasjon og fullmakt.

Styreleder og 1 styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

§ 9 GENERALFORSAMLINGEN.

9 – 1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget. Forretningsfører kan sies opp med 6-seks måneders varsel.

Revisor velges også av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

1. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst 22 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som de ønsker behandlet.

9 – 3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som dog skal være på minst tre dager
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. vedtas med minst to tredjedelers flertall for å være gyldig, og hovedinnholdet skal være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9 – 3 (1).

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Eventuelt valg av revisor.
4. Eventuelt behandling av budsjett.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9 – 5 Møteledelse og protokoll.

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

9 – 6 Stemmerett og fullmakt.

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen.

1. Foruten de saker som er nevnt i punkt 9 – 4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle Beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.
4. Generalforsamlingen velger forretningsfører, som kan sies opp med 6-seks måneders varsel.
5. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 10 INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.

10 – 1 Inhabilitet.

1. Ett styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5 - 22 og 5 - 23.

10 – 2 Taushetsplikt.

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noen 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 urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

§ 11. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

11 – 1 Vedtektsendringer.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med Minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

11 – 2 Forholdet til borettslagsloven.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr. 39.

Brukerveiledning for Proma balkong-innglassing Standard Proma

1. Åpne glassene

1.1 Glass nr. 1

Når du skal åpne glassene så starter du med det/ de glassene som har en transparent plaststav i toppen av glasset. Plaststaven er en barnesikring og glasset kan kun åpnes ved å benytte begge hendene. Dra forsiktig i plaststaven slik at plasthendelen øverst blir frigjort fra låsen. Samtidig løfter du på plasthendelen nede slik at denne også blir frigjort fra låsen.

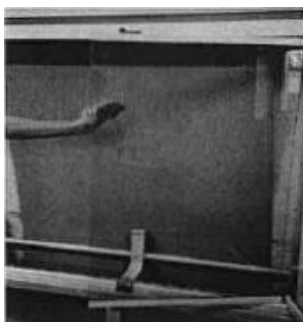
Hold plaststaven nede og dra den nedre hendelen mot deg og du har åpnet glasset.



1.2 Øvrige glass

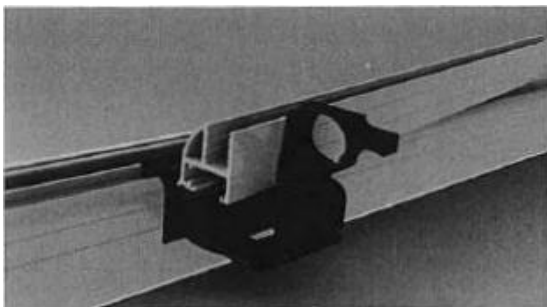
Når du skal åpne neste glass så tar du tak i den nedre glasslisten slik som vist på bildet. Dra glasset noen centimeter og legg så håndflaten mot glasset og skyv mot hengslesiden. Dette for å slippe unødig fingermerker på glassene. Skyv glasset helt inn til det stopper mot foregående glass. Glasset har da koblet seg til hengslet og kan åpnes. Hold håndflaten mot glasskanten helt til glasset er åpnet og ligger mot det foregående glasset. Dette for at glasset hele tiden skal være i riktig posisjon i hengslet. Gjør så det samme med glass nummer tre, fire og fem.

Når du har åpnet glassene, fest låsestrikken til det siste glasset du har åpnet og stram det til slik at glassene ikke står og slår i vinden.



2. Luftestilling

Luftestillingen er en mulighet for ekstra luftsirkulasjon når balkongen er lukket. Dette er nødvendig de gangene temperatursvingninger tnan tilsier at det blir en del kondens innvendig på glassene. Luftestillingen skal kun brukes til dette formål og ikke som en standard plassering for glassene.



Luftestillingen oppnås ved å åpne glasset på samme måte som vist under punkt 1, men i stedet for å åpne glasset helt så slipper du plasthendelen nede med en gang den er ute av lås og den vil automatisk låse seg i luftestilling.

Luftestillingen låser bært nede. For å frigjøre luftestillingen så må du løfte plasthendelen igjen.

VIKTIGE MOMENTER

Lukk balkong-Innglassingen for du reiser bort i flere dager.

Lås alltid åpnede glass med lånestrikk og stram til.

Bruk luftestillingen kun til å fjerne kondens.

Hold alltid balkong-innglassingen lukket *hvis det blåser mye.*

3. Vedlikehold

3.1. Rengjøring av glass

Glassene pusses på samme måte som andre vinduer med egnet rengjøringsmiddel og utstyr.

3.2. Rengjøring av profiler og plastdeler.

Det er ikke spesielle behov til ytre rengjøring av profilene men for å holde glansen i fargen så kan det være greit å vaske dem en gang i blant.

3.3. Behandling med silikonspray.

I den nedre profilen der som glideputene på glassene går så er det behov for rengjøring. Profilen bør støvsuges og rengjøres med en liten kost slik at smuss og små partikler blir fjernet. **Til** slutt sprayer profilen innvendig med silikonspray slik at glassene beveger seg optimalt. I tillegg til dette bør alle plastdeler som sitter på glassene behandles med silikonspray. **I** hver ende av profilen oppe sitter hengslesystemet som også må behandles med silikonspray.

Behandlingen med silikonspray er vesentlig **for å opprettholde**

at bevegelsene av glassene går lett og for å opprettholde den generelle brukervennligheten.

Denne behandlingen bør utføres min. 2 ganger **pr. år.**

ORDENSREGLER FOR VALLEFJELLET 1 BORETTSLAG

1. Alle borettslagets medlemmer plikter å følge ordensreglene som Styret utarbeider. Overtredelse vil kunne medføre oppsigelse i leieforholdet. Ved overtredelse av ordensregler skal det sendes skriftlig klage til Styret. Denne skal være undertegnet, da muntlige eller anonyme klager ikke blir behandlet.
2. Foreldre/Samboere er økonomisk ansvarlig for skader barn og gjester påfører eiendommen. Så langt det lar seg gjøre, skal disse informeres om dette. Ballspill. Det er ikke lov med fotballspill og liknende foran eller nær blokkene. Bruk fotballbanen.
3. Diverse hensetting. Det er strengt forbudt å hensette sykler/ski/sparker og lignende inne i oppgangene. Det skal ikke settes noe i midtgangen i SYKKELBODENE. Barnevogner kan settes under trappen i nr. 8-12-14-16. nr. 10 har egne vognrom.
4. Rengjøring. Gang og trappevask skal utføres av et renholdsfirma.
5. Låsing av dører. Alle boder og kjellerdører skal være låst hele døgnet. UT og INNGANGSDØRER skal være låst.
6. Terrasser/Verandaer. Alle avløp på terrassene skal til enhver tid holdes rengjort. Du som borettsshaver er ansvarlig dersom det blir tett hos deg. Grilling. Dette er tillatt når man benytter elektrisk eller gassgrill.
7. Avfall. All søppel skal pakkes inn før det kastes i sjakten. Slik at ikke tilgriser søppelrommet. Vaktmester har fullmakt til å påpeke feil behandling av søppel.
8. Garasjer. Alle som har garasje plikter å parkere der, og ikke oppta gjesteparkeringer.
9. Bilkjøring. Det er ikke lov å parkere bil innom borettslaget. Biler med gyldig handikapskilt kan parkere på skiltet handicap-plass. Disse regler gjelder også for dine gjester. Overtredelse kan medføre borttauing.
10. Parabolantenne – Varmepumpe- og lignende. Oppsetting av slikt utstyr krever skriftlig søknad til Styret. Disse skal henge på vegg og ikke være synlige over rekkverk eller balkongkant. Det må ikke bores hull for feste i betong gulvet. Beboer bærer alle kostnader ved montering og vedlikehold. Utstyret skal monteres og vedlikeholdes slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Styret tar avgjørelse på eventuelle klager.
11. Kjøkkenventilator – Tørketrommel. MÅ IKKE koples til felles avluftsanlegg.
12. Vaskemaskin – Tørketrommel. All bruk av nevnte utstyr skal være avsluttet innen kl. 22.00. Tørking av tøy. Dette skal skje slik at det er minst mulig synlig fra utsiden, Tøy skal IKKE henge ute på søn og helligdager. Tepperisting. Dette skal ikke skje på/fra verandaer eller terrasser. Dette gjelder også sengetøy.
13. Oppussing og reparasjoner. Dette er kun tillatt fra kl. 07.00 til kl. 20.00, mandag til fredag, lørdag kl. 09.00 til kl. 18.00. Det er ikke tillatt med slikt arbeid på søn- og helligdager.
14. Generelt. Det oppfordres til samtlige at vi tar hensyn til hverandre, slik at det er mest mulig ro og orden. Man skal alltid ha naboen i tankene med hensyn til høy musikk og liknende. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 mandag til fredag, og lørdag, søndag Og helligdager mellom kl. 23.00 og kl. 09.00. Musikkøvelse. Det er tillatt fra kl. 10.00 til kl. 19.00, men ikke på søn og helligdager.
15. Dyrehold. Det er lov å ha en hund eller inne katt etter søknad. Dyr som skal ferdes på boligens terrasse, skal holdes i bånd. Det er strengt forbudt å bruke terrassen som luftgård eller dyretoalett. Det er utarbeidet reglement for dyrehold, som skal følges.

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG
REVIDERT 27.11.2018
STYRET

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG

REGLER FOR GARASJE, UTEPARKERING OG GJESTEPARKERING

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling 18.11.2010
Revidert på generalforsamling 04.05.2017

PARKERING OG TRAFIKKREGLER I VALLEFJELL 1 BORETTSLAG. **MAX 15 MIN. UTENFOR P-PLASSER FOR AV/PÅLESSING.** **IKKE SPERR KJØREBANEN FOR UTRYKNINGSKJØRETØY**

1. **BRUK AV PARKERINGSOMRÅDET.** P-området tilhørende Vallefjell 1 borettslag er forbeholdt beboere og gjester tilhørende vårt borettslag. Andre vil bli avvist.
Beboere må informere sine gjester og følge dette regelverket. Misbruk kan føre til kontrollavgift og/eller borttauing etter sivilrettslige regler.
2. **RETT TIL P-PLASS.** Alle andelseiere som har eller disponerer egen bil har rett til en merket P-plass i garasje eller på P-plass.
 1. Ingen andelseiere kan disponere mer enn 1, skriver en, garasjeplass i Vallefjell 1 borettslag.
 2. Ingen andelseiere kan disponere flere P-plasser i Vallefjell 1 Borettslag enn det antall biler som er til personlig bruk for husstanden. Salgsobjekter, veteranbiler og annet skal ikke oppta garasje eller P-plasser.
 3. Styret kan avvike fra denne regelen i helt spesielle korttidstilfeller.
3. **GARASJEPLASSER.** Parkeringsretten i garasjene følger bestemte leiligheter som har betalt innskudd. P-plass er merket. Parkeringsretten kan omsettes innen borettslaget.
4. **UTE P-PLASSER.** Leieretten forutsetter at plassen er i vanlig bruk for motorvogn med gyldig og synlig registreringsskilt. Leieretten kan trekkes tilbake hvis behovet opphører.
5. **Bil NR.2-PLASS.** P-plass for bil nr. 2 kan tildeles etter ansiennitet, men vil vike hvis andre får behov for bil nr.1 plass.
6. **HANDIKAPP-PLASSER.** Disse plassene kan brukes 2 timer av gangen for borettslagets beboere med gyldig HP-kort.
- 7 **GJESTE-PLASSER** er korttids-parkering ved besøk. Gjester med gyldig HP-kort kan bruke Handikapp-plasser.

8 DET ER FORBUDT FOR BEBOERE Å OPPTA GJESTEPLASSER!!

9 FIRMABIL MED LOGO kan stå parkert på anviste plasser hverdager **0700-1630** mens arbeidet pågår. Disse plassene er merket. Utover dette gjelder maks. 15 minutter stans.

10. KUN NØDVENDIG KJØRING I BORETSLAGET, HASTIGHET MAKS 5 KM/T

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse

søker herved om å holde Begrunnelsen er

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, bed og lignende.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensregler. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.
7. Det er forbudt å luften hund på ballplass og på lekeplass selv om hunden går i bånd.

..... den..... /Andelseiers underskrift:

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår i søknaden.

2. S t y r e t a v s l å r s ø k n a d e n p å g r u n n a v

..... den /Styrets leder:

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG

BERGFRUVEIEN 8 -16, 1663 Rolvsøy

VI SØKER HERVED OM OVERDRAGELSE AV LEIL NR _____ BERGFRUVEIEN NR _____

KJØPERS NAVN: _____

PERSONNUMMER: _____

NÅVÆRENDE ADRESSE:

KJØPERS HUSSTAND BESTÅR AV (ANTALL) _____ PERSONER
FAMILIEMEDLEMMER

NAVN: _____ ALDER: _____

NAVN: _____ ALDER: _____

NAVN: _____ ALDER: _____

NAVN: _____ ALDER: _____

NAVN PÅ POSTKASSE: _____
(STORE BOKSTAVER)

KJØRETØY: JA/NEI ANTALL BILER: _____

HUSDYR: JA/NEI
DERSOM JA, MÅ EGET SØKNADSSKJEMA OM DYREHOLD VEDLEGGES DENNE SØKNAD.

KJØPESUM:

DATO FOR OVERTAGELSE:

JEG/VI HAR LEST OG AKSEPTERT SELSKAPETS VEDTEKTER, ORDENSREGLER OG
PARKERINGSREGLER

OSLO, DEN

KJØPERS UNDERSKRIFT

KJØPERS UNDERSKRIFT

STYRETS GODKJENNELSE AV KJØPER(E) SOM NY(E) ANDELSEIER(E)

STYRELEDERES UNDERSKRIFT:

DATO:

FORRETNINGSFØRER: OBOS
POSTBOKS 6666 ST OLAVSPASS, 0129
OSLO TLF 22 865500



Eiendomsstatus, ordre 8955366

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 729	Bnr: 53	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSÅY		
Areal matrikkelenhet:	92546 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 3040 - Friområde Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 710 - Båndlegging, regulering pbl
Reguleringsplaner: 237 Vallefjellet - Saxegård 299 Vallefjellet - Rødalen - bebyggelsesplan 340 Vallefjellet Rødalen 341 Vallefjellet - Rødalen felt E, nordre del 1112 FV 109 Røbekken-Alvim Parsell Røbekken-Rolvsåysund	Vedtatt: 23.10.1986 09.10.1989 02.04.1992 06.04.1992 15.06.2023	Formål: 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 3020 - Naturområde - grunnstruktur 320 - Gang-/sykkelvei 310 - Kjørevei 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 113 - Blokkbebyggelse 110 - Boliger 613 - Friluftsområde 400 - Offentlig friområde Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest237_130.pdf Regbest299_140.pdf Regbest340_130.pdf Reg.best_-_341_130.pdf Reguleringsbestemmelser.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1234 Ny bru Omberg - Torp	Varslet igangsatt: 19.02.2025	

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2026-01-27



Planident: 1112,237,340,341

Datakilde: Geovekst, FKB

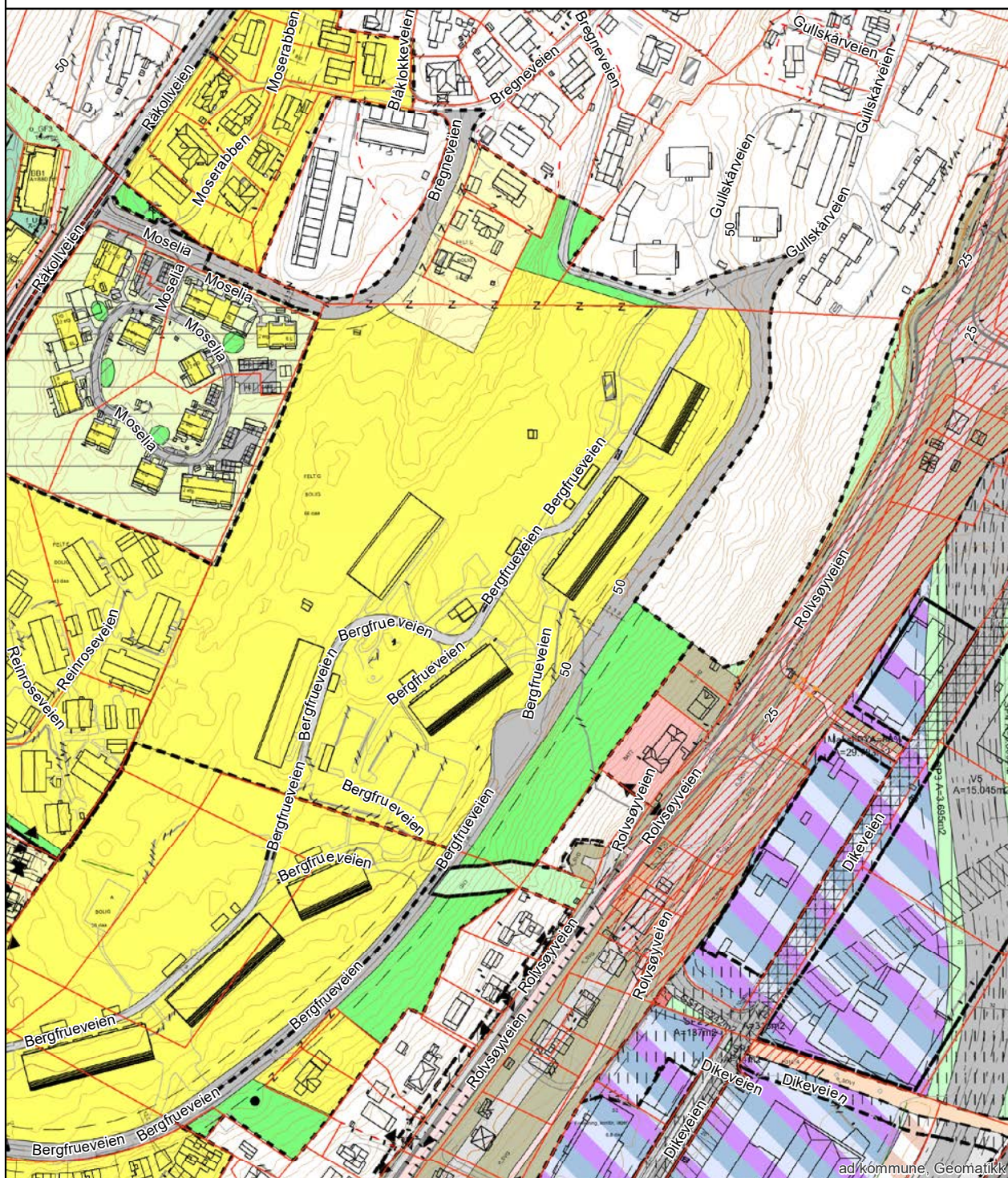
Ikrafttredelsesdato: 6.4.1992, 23.10.1986, 2.4.1992, 15.6.2023 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plannavn: Vallefjellet - Rådalen felt E, nordre del,

FV 109 Råbekken-Alvim, Parsell Råbekken-Rolvøsund, Vallefjellet Rådalen, Vallefjellet Øst - Saxegård

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister. Disse kan inneholde feil og bør oppfattes som veiledende.

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



ad/kommune, Geomatikk

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 trafiksikkerhetsforholdene 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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

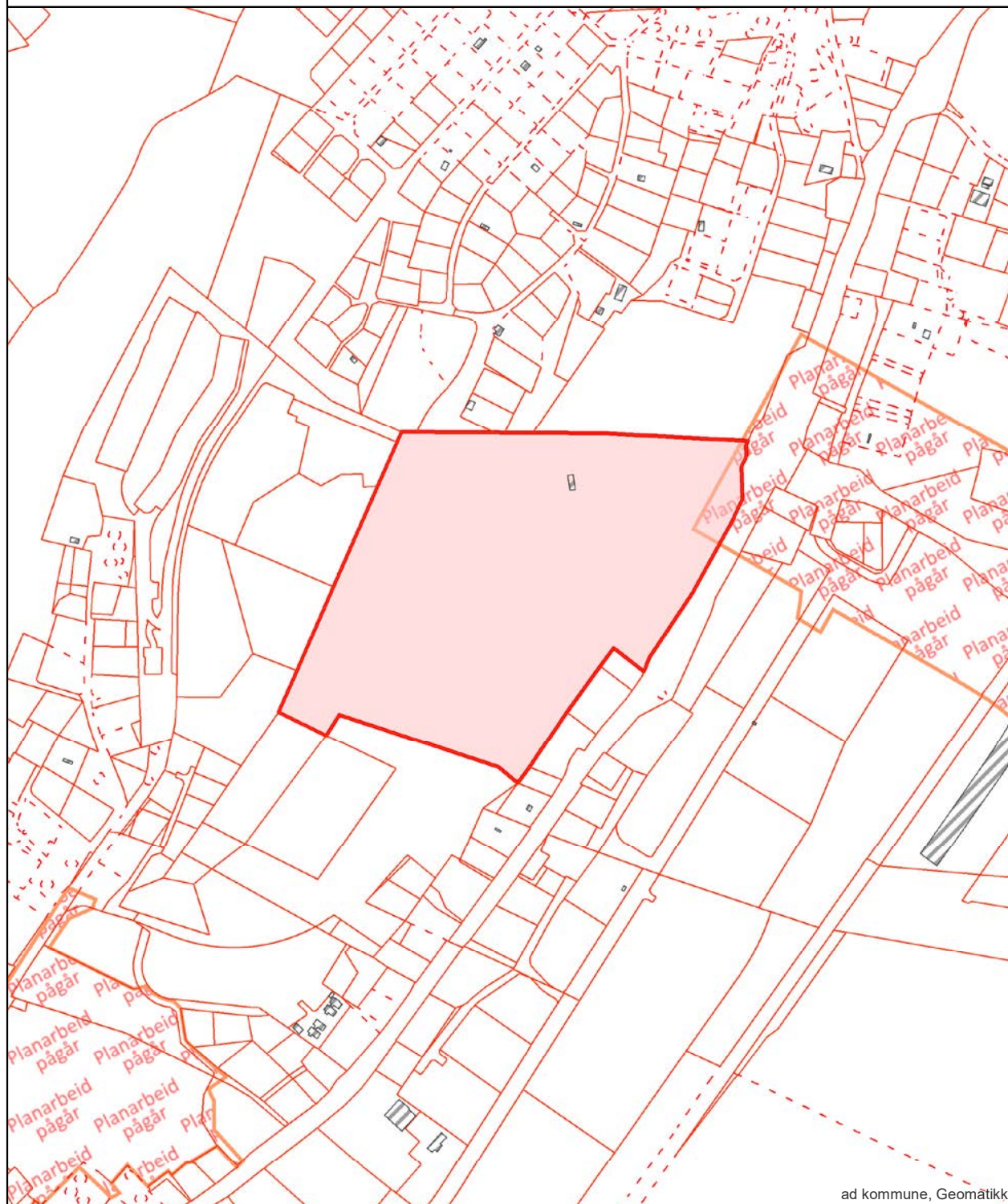
Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-27



Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp

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



ad kommune, Geomatikk



Reguleringsbestemmelser Fv. 109 Råbekken–Alvim, parsell Råbekken–Rolvøysund

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

Fredrikstad kommune



DATO: 29.01.2018, REVIDERT 05.05.2023
AVD/SEKSJON: SAMFERDSEL

NASJONAL AREALPLAN-ID: 3004 1112
VEDTAKSDATO: 15.06.2023

1 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å sikre areal for utvidelse av fylkesveg 109. Veganlegget skal prioritere kollektivtrafikk, syklist og gående.

2 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er avmerket med plangrense på detaljreguleringsplankart i målestokk 1:1000, datert 29.01.2018, siste rev. 05.05.2023.

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder, jf. plan- og bygningsloven (pbl). Tall i parentes angir SOSI-kode i reguleringsplankartet.

Vertikalnivå 1 (under terrengnivå)

2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, nr. 2:

Offentlig gang- og sykkelveg (kulvert)	o_SGS1,7,15,24,34	(2015)
Offentlig hovednett for sykkel (kulvert)	o_SHS1	(2050)

Vertikalnivå 2 (terrengnivå)

2.2 Bebyggelse og anlegg. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 1:

Boligbebyggelse	B1- B14	(1110)
Forretning	BF1-2	(1150)
Annen off. eller privat tjenesteyting	BAT 1-2	(1169)
Idrettsanlegg (ballbane Seiersborg skole)	BAA1	(1400)
Telekommunikasjonsanlegg	BTK1	(1570)
Lekeplass	BLK1	(1610)
Kombinert bebyggelses- og anleggsformål:		
- Bolig/forretning	BBF1-2	(1801)
- Forretning/kontor/tjenesteyting	BKB 1- 3	(1813)
- Forretning/kontor/tjenesteyting/næring	BKBN1	(1800)

2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2:

Offentlig kjørevege	o_SKV1-5,7-23	(2011)
Felles kjørevege	f_PKV1-7	(2011)
Offentlig fortau	o_SF1	(2012)
Offentlig gang- og sykkelveg	o_SGS1-37	(2015)
Annen veggrunn, tekniske anlegg	o_SVT1-2	(2018)
Annen veggrunn, grøntareal	o_SVG	(2019)
Hovednett for sykkel	o_SHS1	(2050)
Kollektivholdeplass	o_SKH1-18	(2073)
Overvannsnett	o_SOV 1-2	(2143)

2.4 Grønnstruktur. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr.3:

Naturområde	GN1-8	(3020)
Park	GP1	(3050)

2.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 5:

Landbruksformål	LL1-5	(5110)
-----------------	-------	--------

2.6 Naturområde i sjø og vassdrag kombinert med annen veggrunn, tekniske anlegg. Jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2 og 6:

(Elveområdet i Rolvsøysund med pilarer for eksisterende og ny Rolvsøysund bru)	VAA1-2	(6900)
--	--------	--------

2.7 Hensynssoner

Jf. pbl § 11-8 a, c og d, jf. § 12-6:

Faresone		
Ras- og skredfare	H310_1-4	(H310)
Høyspenningsanlegg	H370_1-3	(H370)
Hensynssone		
Hensyn grønnstruktur	H540_1-3	(H540)
Bevaring naturmiljø	H560_1-3	(H560)
Båndleggingssone		
Båndlegging etter lov om kulturminne	H730_1	(H730)

2.8 Bestemmelsesområder

Jf. pbl § 12-7 nr. 1, 2 og 6:

Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer	#1-6
Midlertidig bygge- og anleggsområde	#

Vertikalnivå 3 (over terrengnivå)**2.9 Samferdsel og teknisk infrastruktur jf. pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2:**

Offentlig kjøreveg (bru)	o_SKV1	(2010)
Offentlig gang- og sykkelveg (bru)	o_SGS9	(2015)
Offentlig hovednett for sykkel (bru)	o_SHS1	(2050)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Pbl. § 12-7, nr. 10

- 3.1 Automatisk fredete arkeologiske lokaliteter nær anleggsområdet som ikke skal graves ut skal sikres med gjerde før anleggsarbeidet kan starte opp.

- 3.2 Gang- og sykkelveger o_SGS 1-37 og hovednett for sykkel o_SHS1 skal ferdigstilles samtidig med bygging av nye kjørefelt på o_SKV 1 (fv. 109).
- 3.3 Før anleggsarbeidet på fv. 109 kan starte opp skal det være utarbeidet planer for trafikkavvikling på fylkesvegen og tilknyttet vegnett i anleggsperioden. Planen skal sikre trygg skoleveg gjennom hele anleggsperioden. Planen skal legges fram for kommunal vegmyndighet i Fredrikstad kommune.
- 3.4 Plan for ytre miljø (YM-plan) ved veganlegget skal forelegges for kommunal landbruksmyndighet i Fredrikstad kommune og statsforvalteren i Oslo og Viken før byggestart på veganlegget. Jf. 4.5.
- 3.5 Alle vendehammerer som er vist i reguleringsplanen skal opparbeides før de respektive kryssene mellom fv. 109 og lokale veger kan stenges.
- 3.6 Før kryss mellom Kirkeveien/Myrsnipeveien (o_SKV13) og fv. 109 (o_SKV1) kan stenges skal det være etablert ny vegforbindelse langs Kirkestien.
- 3.7 Før ballbane ved Seiersborg skole kan fjernes skal det være etablert ny bane i område BAA1 nord for skolen.
- 3.8 Før krysset Råkollveien (o_SKV5) x fv.109 (o_SKV1) kan stenges skal det være opparbeidet snuplass for buss med tilhørende fortau og gangfelt ved Haugeåsen ungdomsskole i henhold til en detaljert plan godkjent av Fredrikstad kommune. Planen skal vise arealbruk, kantstein med høydeangivelse, beplantning og belysning.
- 3.9 Før overvann fra utvidet fv. 109 kan føres ut i Evjebekken skal det være gjennomført nødvendige flomtiltak ved jernbanebrua og der bekken krysser Evjebekkeveien sør for Evjeløkka.
- 3.10 Før Råbekksvingen (o_SKV4) kan stenges skal det være etablert en ny atkomst til næringsområdet med tilstrekkelig kapasitet for videre næringsutvikling. Samtidig skal det være sikret beredskap med hensyn til vannforsyning. Ved stenging av Råbekksvingen skal det etableres mulighet for fortsatt atkomst for utrykningskjøretøy over forsterkede rabatter i krysset.
- 3.11 Før det kan igangsettes anleggs og oppryddingsarbeider i område GN4 skal kulturminneavdelingen i Viken fylkeskommune legge føringer for utførelse av arbeidet.
- 3.12 I den grad det er mulig skal lokale støytiltak ved eksisterende bebyggelse bygges ved oppstart av øvrige arbeider på veganlegget.

4 FELLESBESTEMMELSER

Hensyn til miljø, støy og forurensning

Pbl. § 12-7, nr. 3 og 12

4.1 Støy og ny bebyggelse

Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen. Det kan tillates overskridelse av grenseverdiene for deler av fasaden.

Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Alle boenheter skal være gjennomgående med tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum 50 % av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, ha vindusfasade mot stille side hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.
- Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

4.2 Støy og eksisterende bebyggelse

Grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021 skal legges til grunn for driftsfasen. Støynivåene i driftsfasen skal i tillegg tilfredsstille kravene til innendørs lydnivå i Teknisk forskrift / NS 8175.

For eiendommer som etter de fastlagte støyskjermingstiltakene langs veg får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i tabell 2 i retningslinje T-1442/2021 og/eller krav til innendørs lydnivå, skal det gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan det etter tiltak aksepteres mindre avvik fra grenseverdier.

4.3 Støy og vibrasjonsforhold i anleggsfase

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 (kap. 6), skal legges til grunn sammen med tilhørende veileder M-128/M2061. Tilsvarende legges NS 8141 til grunn for vibrasjoner fra bygg- og anleggsarbeider.

Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4 og 5 er veiledende.

Dersom det planlegges arbeider med sprenging, pigging, knusing av stein og andre arbeider som genererer støy og støv skal det utarbeides en plan for gjennomføringen som omfatter støy- og støvdempende tiltak. Planen skal forelegges for Fredrikstad kommune før arbeidet starter.

4.4 Støydempende konstruksjoner

Støyskjermmer og vuller vist på plankart er angitt med maksimal høyde på O-tegninger i teknisk detaljplan. Dersom det under byggeplanarbeidet viser seg at støygrenser i tabell 2 i T-1442/2021 blir oppfylt med lavere skjermhøyder, kan høyden på skjermene og vullene reduseres. Dersom andre lokale tiltak tilfredsstiller kravene i retningslinjen kan voll eller skjerm utgå.

Dersom det er tilstrekkelig plass innenfor areal regulert til annen veggrunn kan en velge voll der det i planen står skjerm, alternativt benytte skjerm i stedet for eller i kombinasjon med voll.

4.5 Plan for ytre miljø

Det skal utarbeides plan for ytre miljø (YM-plan) i henhold til veileder fra Statens vegvesen. YM-planen skal som et minimum gi føringer for følgende:

- Massehåndtering
- Tiltak for å minimere risiko for spredning av fremmede arter
- Inngrepsgrenser rundt verdifulle naturmiljølokaliteter og kulturminner
- Prinsipper for revegetering
- Terrenginngrep og avrenningsforhold knyttet til bekker/vassdrag.

- 4.6 Det skal etableres faunapassasjer for vannlevende og landlevende organismer; samt landlevende dyr der veganlegget krysser Råbekken/Evjobekken.
- 4.7 Ved kryssing og nærføring av bekker og elver skal en tilstrebe å fjerne minst mulig kantvegetasjon. Der elveløp og kantvegetasjon ved Råbekken/Evjobekken blir berørt skal det legges til rette for rask revegetering med stedegne arter.
- 4.8 Eksisterende bekkeløp, diker og sedimentasjonsdammer skal i nødvendig grad rustes opp for å gi bedre overvannshåndtering i form av sedimentasjon, forsinkelse av flomtopper og infiltrasjon.

Kulturminner

Pbl. § 12-7, nr. 6

- 4.9 Dersom det under anleggsarbeider oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven).

Universell utforming

Pbl. § 12-7, nr. 4

- 4.10 På offentlig gang- og sykkelvegnett og kollektivholdeplasser skal alle arealene være universelt utformet. Kravet gjelder ikke for snarveger.

Matjord

Pbl. § 12-7, nr. 2

- 4.11 Der hvor jordbruksareal bygges ned av tiltaket, skal matjordlaget fjernes og tas vare på. Kommunal landbruksmyndighet skal kontaktes i byggeplanperioden for å sikre at jordressursene forvaltes på en god måte. Lagring og behandling av jorda skal beskrives i plan for Ytre miljø og sikres i kontrakt med entreprenør. Matjorda skal så langt som mulig benyttes innenfor planområdet til reetablering av jordbruksareal.

Forurensning i grunnen

Pbl § 12-7, nr. 3

- 4.12 Før det foretas bygge- og gravearbeider skal grunnen undersøkes med tanke på forurensning. Påvises overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til gjeldende forurensningsforskrift.

Kvikkleire

Pbl § 12-7, nr. 12

- 4.13 Det er registrert kvikk- eller sprøbruddsleire i forbindelse med grunnundersøkelser knyttet til veganlegget. Slike masser kan finnes utenfor hensynssonene også i andre deler av planområdet, og enhver utbygger plikter å dokumentere tilstrekkelig stabilitet ved ev. anleggsarbeider eller byggeprosjekt.

Måleregler

- 4.14 Målereglene i Byggteknisk forskrift legges til grunn for tiltak etter planen. Plankartet har en målnøyaktighet på +/- 1 m.

Der plan- eller formålsgrenser følger usikre eiendomsgrenser skal slike avgrensninger følge endelige eiendomsgrenser etter kartforretning.

For områder der reguleringsbestemmelser fra eldre planer gjøres gjeldende skal målereglene for grad av utnytting følge reglene på det tidspunktet de aktuelle planene ble vedtatt, såfremt disse ikke er i konflikt med nyere kommuneplan.

Estetisk utforming

- 4.15 Det skal legges vekt på estetikk og kvalitet i veganlegget, spesielt i viktige gang- og sykkelområder og på gang- og sykkelbrua over Rolvøysund. «Premissnotat for utforming – Bypakke Nedre Glomma, 06.07.2018» skal være veiledende med hensyn til valg og bruk av vegetasjon, materialer, belysning og møblering.

Utforming

- 4.16 Prinsipper for utforming og detaljering av anlegg som skal bygges i forbindelse med fylkesvegen fremgår av teknisk plan. Ved bygging i henhold til C, D, F, J, K og O-tegninger datert 24.6.2022 (med unntak av C005, C105, C205, D006, D007, D008, D010, D011, D012, D016, D017, O005, O011 og O012 som er datert 08.03.2023) er anlegget unntatt byggesaksbehandling., jf. byggesaksforskriften § 4-3 første ledd, bokstav a.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Pbl. § 12-7, nr. 1,2,4,5,7

Boligbebyggelse B1-14

- 5.1 Område B1 omfatter gbnr. 736/48. Områdene B2 omfatter areal mellom fylkesvegen og gbnr. 738/25 og 738/26. Områdene B3 omfatter deler av 737/37.

I B1-3 gjelder reguleringsbestemmelsene for boliger for reguleringsplan for Rå II, vedtatt av Rolvsøy kommune 11.10.1978, plan-ID 111.

- 5.2 Område B4-B12 omfatter boliger ved Nes. Innenfor planformålet gjelder reguleringsbestemmelsene for boliger for reguleringsplan for Rolvsøysund – Kirkestien, vedtatt av Rolvsøy kommune 14.06.1989, plan-ID 289.
- 5.3 Område B13 omfatter bolig ved Rolvsøysund. Innenfor planformålet gjelder reguleringsbestemmelsene for boliger for reguleringsplan for Rekustad - Haugetun, vedtatt av Rolvsøy kommune 04.09.1986, plan-ID 230.
- 5.4 Område B14 omfatter boligarealer langs Kirkestien. Innenfor planformålet gjelder reguleringsbestemmelsene for boliger for reguleringsplan for Kirkestien - Valleberget, vedtatt av Rolvsøy kommune 14.02.1991, plan-ID 421.

Forretninger BF1-2

- 5.5 Område BF1-2 skal benyttes til forretning. Innenfor området gjelder planbestemmelsene for formål forretning og service i reguleringsplan for Hauge - Rå, vedtatt av Rolvsøy kommune 19.02.1987, plan-ID 244.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting BAT1-2

- 5.6 Område BAT1. Området skal benyttes til allmennyttige formål. Innenfor området gjelder reguleringsplanbestemmelsene for allmennyttig formål i reguleringsplan for Rolvsøysund – Kirkestien, vedtatt av Rolvsøy kommune 14.06.1989, plan-ID 289.
- 5.7 Område BAT2 omfatter musikkhuset Solheim. Dagens arealbruk skal videreføres. % BYA = 20 %. Bygningshøyden kan ikke økes. BAT2 skal ha atkomst fra boligveg o_SKV11 som tar av fra Rådalsveien.

Idrettsanlegg – Ballbane Seiersborg skole BAA1

- 5.8 I området BAA1 skal det bygges ballbane for Seiersborg skole.
- 5.9 Banen skal være min. 60 x 50 m. Det skal etableres nødvendig sikring mot fv. 112 i form av ball-nett eller lignende. Det skal etableres støyskjerm mot trafikken på fv. 112.

Andre typer bebyggelse og anlegg – Telekommunikasjonsanlegg BTK1

- 5.10 Område BTK1 omfatter tomt til telekommunikasjonsanlegg.
- 5.11 Bygg kan føres opp inntil 1 m fra formålsgrensene. BTK1 skal ha atkomst fra Dikestien.

Lekeplass BLK1

- 5.12 BLK1 omfatter eksisterende lekeplass i boligområdet ved Nes. For området gjelder reguleringsbestemmelsene i reguleringsplan for Rolvsøysund – Kirkestien, vedtatt av Rolvsøy kommune 14.6.1989, plan-ID 289.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål – Bolig/forretning BBF1-2

- 5.13 Område BBF1-2 omfatter areal mellom Myrsnipeveien og eksisterende bebyggelse øst for vegen. Innenfor området gjelder planbestemmelsene for formål bolig/forretning i reguleringsplan for Kirkestien-Valleberget, vedtatt av Rolvsøy kommune 14.2.1991, plan-ID 321.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - Forretning/kontor/tjenesteyting BKB1- 3

- 5.14 Område BKB1-2 omfatter eksisterende forretning/kontor/tjenesteyting. Innenfor området gjelder planbestemmelsene for formål forretning og service i reguleringsplan for Hauge - Rå, vedtatt av Rolvsøy kommune 19.02.1987, plan-ID 244. Område BKB1 skal benyttes som riggområde i byggeperioden.
- 5.15 Område BKB3 omfatter eksisterende forretning/kontor/næringsareal. Innenfor området gjelder planbestemmelsene for formål forretning og service i reguleringsplan for Rolvsøysund – Kirkestien, vedtatt av Rolvsøy kommune 14.06.1989, plan-ID 289.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål – Forretning/kontor/tjenesteyting/næring BKBN1

- 5.16 Område BKBN1 omfatter eksisterende forretning/kontor/næringsareal. Innenfor området gjelder planbestemmelsene for formål forretning og service i reguleringsplan for Rolvsøysund – Kirkestien, vedtatt av Rolvsøy kommune 14.06.1989, plan-ID 289.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Pbl.. § 12-7, nr. 2,4,7

Fellesbestemmelser

- 6.1 Ved utarbeidelse av byggeplan for veganleggene kan arealer avsatt til ulike vegformål endres til andre vegformål ved mindre justeringer av linjeføring, kryss og konstruksjoner; forutsatt at endringene ikke medfører dårligere trafiksikkerhet, dårligere fremkommelighet eller dårligere estetiske kvaliteter enn vist i reguleringsplanen.

Byggegrenser

- 6.2 Der ikke annet er vist i plankartet gjelder en byggegrense mot fv. 109 på 30 meter fra midt veg. Fra gang- og sykkelveger gjelder en byggegrense på 10 meter fra midt veg.

Offentlig trafikkområde - kjørevege o_SKV1-5 og 7-23

- 6.3 Område o_SKV1-5 og 7-23 omfatter nye veger og deler av eksisterende vegnett som inngår i plankartet. Vegene skal være offentlige kjøreveger.
- 6.4 Nye offentlige kjøreveger skal opparbeides i den tekniske standard som er angitt i planbeskrivelsen. Supplering av eksisterende vegnett skal utføres i samme standard som tilgrensende deler av vegen den er tilknyttet.

Privat felles atkomstveg f_PKV1-7

- 6.5 Område f_PKV1 er felles atkomstveg til landbrukseiendommer på Rå (gbnr. 738/3, 738/9 og 738/10) og til trafoanlegget ved Råbekken (gbnr. 738/38).
- 6.6 Område f_PKV2 er felles atkomstveg for område B1 (gbnr. 736/48, 737/96, 737/83 og 737/194).
Område f_PKV3 er felles atkomstveg for boliger i Smørblomstveien, gbnr. 738/27, 738/28, 738/39 og 738/49.
Område f_PKV4 er atkomstveg for gbnr. 728/66.
Område f_PKV5 er felles atkomstveg fra Myrsnipeveien for eiendommene gbnr. 728/93, 728/76, 728/92, 728/90 og 728/68.
Område f_PKV6 er atkomstveg for gbnr. 729/43 og til eksisterende pumpestasjon.
Område f_PKV7 er felles atkomst til gbnr. 736/45 og 736/102.
Områdene f_PKV2-6 skal opparbeides i bredde fire meter inkl. skulder.

Offentlige trafikkområder - fortau o_SF1

- 6.7 Fortau o_SF1 skal være fysisk atskilt fra kjørevege med høydeforskjell eller endret materialbruk.
- 6.8 Fortau o_SF1 skal ha minste opparbeidete bredde 2,5 meter inkl. kantstein. Kantstein skal senkes til to cm ved overganger og kryss.

Offentlige trafikkområder – gang- og sykkelveg o_SHS1, o_SGS 1-37

- 6.9 Område o_SHS1 er hovednett for sykkel og skal opparbeides som sykkelveg med fortau. Total bredde 6,5 meter. Sykkel- og gangtrafikk skal adskilles med lav, overkjørbar kantstein. Vegen skal ha belysning.
- 6.10 Områdene o_SGS 1-37 skal opparbeides som kombinerte gang- og sykkelveger.
- 6.11 Område B 12 (gbnr. 724/78) skal ha kjøreatkomst via o_SGS 34.

Annen veggrunn - tekniske anlegg o_SVT1-2

- 6.12 Områdene o_SVT1-2 kan benyttes til kontrollplasser med tilhørende anlegg.
- 6.13 På område o_SVT2 kan det føres opp teknisk bygg på inntil 100 m². Største byggehøyde seks meter.

Annen veggrunn – grøntareal o SVG

- 6.14 Områdene o SVG kan benyttes til konstruksjoner, transformatorer og tekniske bygg, skjæringer og fyllinger, grøfte- og ledningsanlegg, teknisk infrastruktur knyttet til veganlegget, sedimentasjonsbasseng, grøntanlegg, trapper og snarveger, bomstasjoner, anlegg for elektrisitetsforsyning, belysningsanlegg, støyvoller, støyskjermer, murer og stabiliserende tiltak; samt annet som kan være en nødvendig del av et fullverdig veganlegg for alle typer trafikanter. Der det er mulig kan arealer avsatt til annen veggrunn - grøntareal opparbeides til oppholds- og lekearealer. Felles henteplass for renovasjonsdunker kan etableres i o SVG der dette er hensiktsmessig, og anleggene ikke reduserer frisikt ved kryss eller avkjørsler.

Dersom veganlegget må suppleres med flere kollektivfelt kan disse helt eller delvis etableres i areal regulert til annen veggrunn - grøntareal.

Kollektivholdeplasser o SKH1-18

- 6.15 Kollektivholdeplasser o SKH1-18 skal opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. På holdeplassene skal det settes opp lehus og sykkelstativ.

Siktkrav i private avkjørsler

- 6.16 Pilene som viser plassering av avkjørsler på plankartet er veiledende, men antallet og hvilken side av eiendommen som skal ha atkomst er bindende. Ved endret plassering skal det dokumenteres i situasjonsplan at avkjørselen tilfredsstiller krav til sikt og at avkjørselen ligger i akseptabel avstand fra kryss. Ved kryss og avkjørsler skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon, konstruksjoner o.l. (herunder parkering) som overskrider 0,5 meter over nivå på tilstøtende veg. Gjerdet som ikke hindrer sikt kan ha høyde inntil 0,8 meter.

Overvannsnett o SOV1-2

- 6.17 Områdene SOV1-2 skal benyttes til grøft for overvann mellom Dikeveien og Glomma. Grøfta skal i størst mulig grad utformes som åpen grøft. Ved kryssing under jernbane vises til punkt 11.6.

7 GRØNNSTRUKTUR

Pbl. § 12-7, nr. 4

Naturområde GN1-8

- 7.1 Område GN1-2 omfatter del av Råbekken/Evjobekken med sideterreng. Området skal ligge som naturmark. Vegetasjonsbeltet og bekken skal ikke berøres av anleggsarbeidet med mindre det er nødvendig for å bygge veganlegget, avvikle trafikk i byggefasen og sikre overvannshåndtering. Ved nødvendige inngrep skal området rehabiliteres med bruk av tilsvarende planter som de som ble berørt av inngrepet.

- 7.2 Område GN4 omfatter tidligere boligtomter. Alle arbeider nær eksisterende fornminne med ID 77832 skal skje i samråd med kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune. Tomtene skal ryddes for bygg og konstruksjoner, og planeres ut der det er behov for det. Planerte arealer skal revegeteres.
- Gjennom området kan det etableres snarveg mellom sykkelveg med fortau og Steinliveien. Anleggene skal ikke opparbeides i terrenget med unntak av montering av håndleder i bratte partier og rydding av ujevnheter i stien. Stigningsgraden tilpasses terrenghelling. Det kan etableres trapper.
- 7.3 Område GN5-7 omfatter arealer langs strandkanten ved Rolvsøysund. Områdene skal ligge som grønne arealer, og kan opparbeides og tas i bruk som felles oppholdsarealer.
- 7.4 Område GN3 omfatter eksisterende snarveg med sideareal sørvest for Solheim. Arealene skal ligge som naturmark. Det kan monteres håndleder og etableres trapper tilpasset terrenghelling.
- 7.5 Område GN8 omfatter restarealer langs veganlegget som tidligere var regulert til vegformål. Områdene skal inngå i tilliggende grønne områder utenfor planen og ligge som naturmark.

Park GP1

- 7.6 Område GP1 omfatter grøntareal øst for Hauge gang- og sykkelbru. Arealet skal opparbeides som et parkmessig grønt område med mulighet for lokal overvannshåndtering fra tilliggende parkerings- og trafikkområder.

8 LANDBRUK- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

Pbl. § 12.5, 2.ledd nr. 5

Landbruksområde LL1-5

- 8.1 Område LL1 omfatter areal som tidligere har vært regulert til vegformål. Området skal benyttes til landbruk.
- 8.2 Område LL2-3 omfatter landbruksområder der det skal etableres permanent motfylling for å sikre områdestabilitet. Arealene skal benyttes til landbruksformål etter at støttefyllingen er etablert. Jf. 10.2.
- 8.3 Område LL4 omfatter areal ved Soliveien som omdisponeres fra vegformål til landbruk ved omlegging av Soliveien. Jf. 4.12.
- 8.4 Område LL5 omfatter areal ved Valle som omdisponeres fra vegformål til landbruk ved nedlegging av bensinstasjon.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Pbl. § 12-5, 2. ledd nr. 2 og 6

Naturområde i sjø og vassdrag kombinert med annen veggrunn, tekniske anlegg VAA1-2

- 9.1 Området omfatter areal i Rolvsføysund under ny og eksisterende bruer. I området kan det plasseres søyler og fundamenter for ny bru. Søyler og fundamenter skal plasseres slik at fare for oppstuvning av is o.l. minimeres. Ved utforming av søyler og fundamenter skal de to bruene sees i sammenheng.

10 HENSYNSSONER

Pbl. § 12-6

Faresone

Ras- og skredfare H310_1-4

- 10.1 I område markert med hensynssone H310_1-4 er det identifisert faresoner for kvikkleireskred.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-3-RIG-NOT-005 rev.02 Stabilitet fv. 109 Rolvsføysund, Multiconsult 28.06.2022, skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_1.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-3-RIG-NOT-002 rev.01 Stabilitet fv. 109 ved Råbekken, Multiconsult 06.05.2022, skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_2.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-10-RIG-NOT-003 rev.00 Områdestabilitet fv. 109 ved Bjørnengveien, Multiconsult 27.04.2022, skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_3.

Anbefalinger og krav i geoteknisk rapport nr. 126531-10-RIG-NOT-004 rev.00 Omberg/Bjørnengveien sørøst, Multiconsult 19.08.2022, skal følges i forbindelse med prosjektering og utførelse i sone H310_4.

Sikkerhet mot skred skal ivaretas gjennom alle faser av utbyggingen.

- 10.2 På LL2 og LL3 skal det etableres en permanent motfylling i landbruksområde for å sikre områdestabilitet. Arbeidet skal utføres i henhold til beskrivelse fra geotekniker.

Vekstjord skal tas av og lagres i samsvar med krav i plan for ytre miljø. Ved arrondering av terrenget skal arealer som skal benyttes til dyrking ikke være brattere enn 1:8. Minste dybde vekstjord skal være 60 cm.

Høyspenningsanlegg H370_1-3

- 10.3 Innenfor H370_1-3 kan det ikke oppføres bygninger eller andre permanente anlegg. Alle terrengmessige tiltak skal legges fram for ledningseier før tiltaket kan igangsettes.
- 10.4 Dersom anlegget blir gravd ned på delstrekninger vil hensynssonen falle bort der kabelen er lagt i grunnen.

Hensynsone**Grønnstruktur H540_1-3**

- 10.5 Omfatter områder langs Råbekken/Evjobekken. Ved arbeider i og ved hensynssonen skal det legges vekt på å bevare vegetasjon og bunnsubstrat. Ved omlegging og utvidelser av bekkeløpet skal en legge til rette for vandring av fisk og smådyr. Ved revegetering skal det benyttes stedegne arter.

Bevaring naturmiljø H560_1-3

- 10.6 Område H560_1 omfatter to potensielt hule eiketrær. Ved eikene skal det ikke graves dypere enn 15 cm innenfor hensynssonen ved trærne. I samme område skal det ikke brukes tunge maskiner eller lagres masse eller utstyr. Området skal gjerdes inn før anleggsstart.
- 10.7 Område H560_2-3 omfatter to eksisterende lindetrær. Ved lindetrærne skal det ikke graves dypere enn 15 cm innenfor kroneprojeksjonen til trærne. Ved arbeider med gangveg og overvannsgrøfter skal det ikke brukes tunge maskiner eller lagres masse eller utstyr innenfor hensynssonene.

Båndleggingssone**Båndlegging etter lov om kulturminner H730_1**

- 10.8 Innenfor H730_1 ligger det et felt med helleristninger som er automatisk fredet, jf. kulturminneloven § 4. Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med inngrep eller å sette i gang med tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.

11 BESTEMMELSESONRÅDER**Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer # 1-6**

- 11.1 Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte delene av de automatisk fredete kulturminnene id 236736 og 239951, som er markert som bestemmelsesområde #1 og #3 i plankartet.
- 11.2 Det skal tas kontakt med Viken fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske undersøkelsene kan fastsettes.
- 11.3 Inntil lokalitetene er undersøkt og frigitt må ingen- uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme

et automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, jf. kulturminneloven § 3.

- 11.4 De berørte automatisk fredete kulturminnelokalitetene id 226122, 239948, 239949 og 239950 som er markert som bestemmelsesområde #6, #2, #4 og #5 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologiske undersøkelser.

Midlertidig bygge- og anleggsområde #

Pbl. § 12-7, ledd nr. 1, 6.

- 11.5 Midlertidige bygge- og anleggsområder vist delvis over nye reguleringsformål og delvis over underliggende formål som er regulert gjennom andre planer. Underliggende formål regulert gjennom andre reguleringsplaner gjelder fullt ut selv om de ikke fremkommer i kartet.

Båndleggingen som midlertidig bygge- og anleggsområde gjelder foran bestemmelsene i andre planer fram til den blir opphevet ved vedtak.

- 11.6 Anleggs- og riggområder kan benyttes til midlertidig trafikkavvikling, riggområde, lagerplass for materialer, anleggsbrakker, anleggsveger og anleggsområde, masselagring og massesortering, parkering av anleggsmaskiner og lignende.
- 11.7 Det må etableres sikkerhetsgjerde mot jernbane. Gjerde og plassering skal godkjennes av Bane NOR. Alle tiltak nærmere jernbanespor enn 30 meter skal godkjennes av Bane NOR jf. jernbaneloven § 10. Bruk av kraner og løfteinstallasjoner i samme område må godkjennes særskilt. Ved søknad om tiltak skal grunnstabilitet for jernbane være utredet og dokumentert.
- 11.8 Midlertidige bygge- og anleggsområder ligger stedvis i områder der det er registrert kvikk- og/eller sprøbruddsleire. Faresoner er ikke vist under midlertidige bygge- og anleggsområder. Alle anleggsarbeider skal likevel utføres i henhold til anbefalinger og krav for tilgrensende faresone i geotekniske rapporter, jf. punkt 10.1.
- 11.9 Bestemmelsesområdet midlertidig bygge- og anleggsområde opphører når kommunen har fått melding om at anlegget eller deler av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige reguleringen. Området skal ryddes, istandsettes og tilbakeføres til opprinnelig bruk; alternativt tilrettelegges eller opparbeides til ny bruk i samsvar med regulert formål.

Viken viser vei.

Postadresse: Viken fylkeskommune,

Postboks 220, 1702 Sarpsborg

Sentralbord: 32 30 00 00

post@viken.no

viken.no



ROLVSØY KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR
VALLEFJELLET ØST - SAXEGÅRD

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

Vedtatt av kommunestyret som sak K.57/86

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

Området reguleres for følgende formål:

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

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25.

§ 1. Byggeområder.

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

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

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

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

§ 2. Trafikkområder.

I Trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier.
Gang- og sykkelveier.

§3 Friområder.

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

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN,

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold avkjørselsforhold m.m.

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

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

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

Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.

Bygningenes 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.

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

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

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebyggt areal skal gis en tiltalende behandling.

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

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn opparbeidelsesplan for den ubebygde del av 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 kommunal vedtekt til bygningslovens § 69.3.

E. Fellesbestemmelser.

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

Rolvsøy bygningsråd

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-729/53, Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	19.01.2026	Risiko
Radonutsatt område	19.01.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

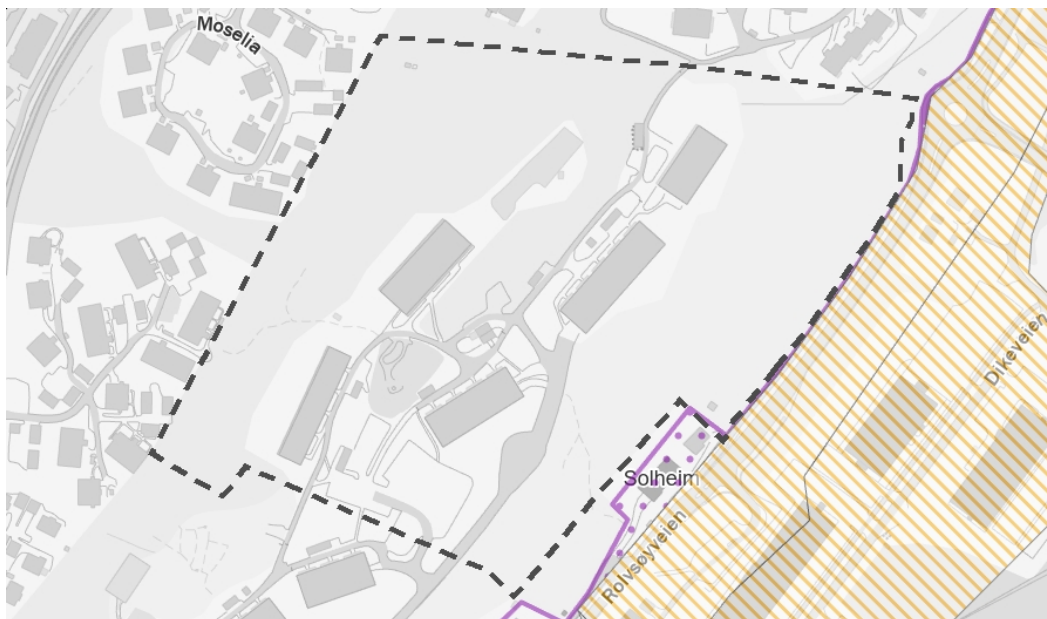
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.8 km
Flomfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	19.01.2026	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	19.01.2026	Ikke funnet	0.15 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	19.01.2026	Ikke funnet	0.17 km
Skredfaresoner	19.01.2026	Ikke funnet	74.2 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.76 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 19.01.2026

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

19.01.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

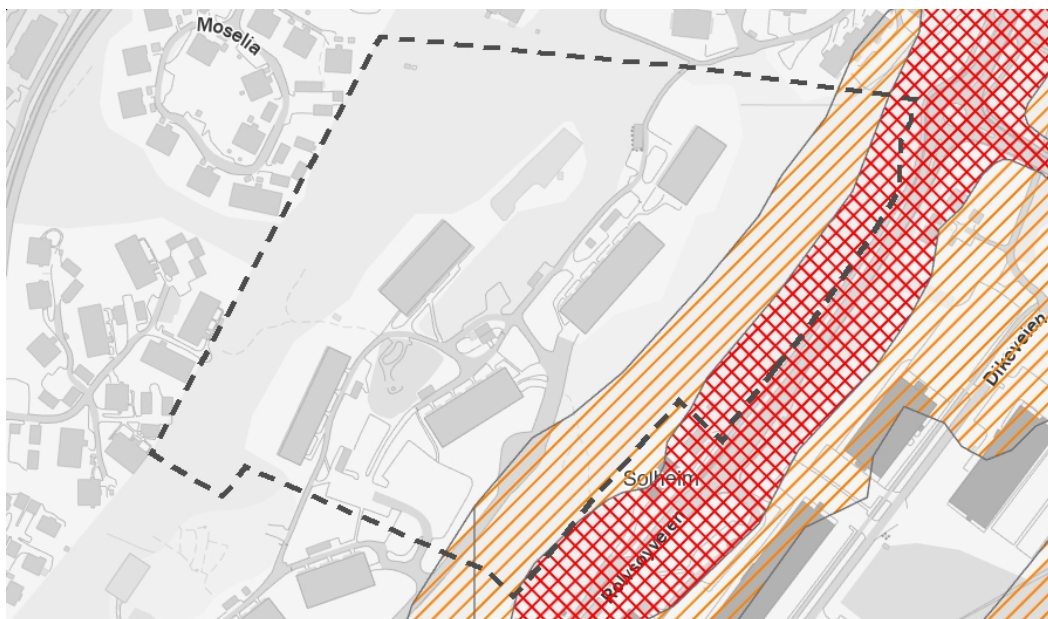
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne 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 forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



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
Fastsettning 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	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieholdsareal
	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	Hevn
	P	Parkering
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

BRUK OG VERN AV LUB OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDINGSKODE									
							Regulering 2015	Regulering 2016	Regulering 2017
1. Blanding av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
2. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
3. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
4. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
5. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
6. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
7. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
8. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
9. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
10. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
11. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
12. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
13. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
14. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
15. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
16. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
17. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
18. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
19. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
20. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
21. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
22. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
23. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
24. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
25. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
26. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
27. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
28. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
29. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
30. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
31. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
32. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
33. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
34. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
35. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
36. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
37. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
38. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
39. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
40. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
41. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
42. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000
43. Rengjøring av vann og slurry	2000	Slurry					2000	2000	2000

HFNSYNCSGMEF

FLAYER...

[illegible]

 Planeringsplaner under arbete



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible][illegible]

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

www.planlegging.no



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

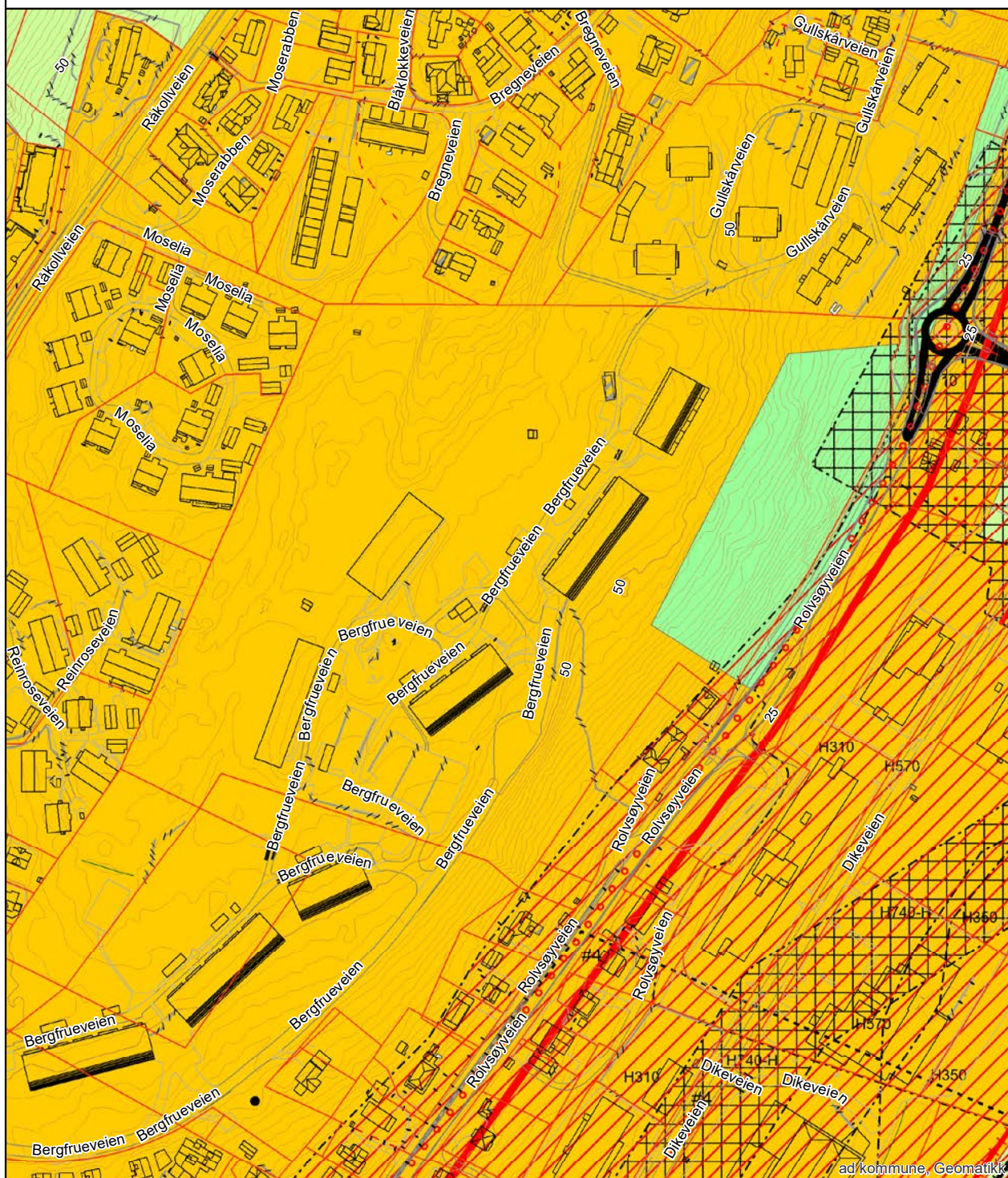
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2026-01-27



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.



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:2500
Leveransedato: 2026-01-27



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



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-01-27



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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-729/53/0

Bruksnavn	LYHOLT XII	Beregnet areal	92 546.0
Etablert dato	25.11.1964	Historisk oppgitt areal	7 209.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.08	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VALLEFJELL I BORETTSLAG	951414166	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SF - Sammenslåing	09.11.2022	09.11.2022	2022/17233	
SF - Sammenslåing	17.10.2022	17.10.2022	2022/17233	
AF - Annen forretningstype	11.08.2022	11.08.2022	2021/20552	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	25.03.2013	04.06.2013	Jnr84/84	
GJ - Grensejustering	20.02.2004		2627/04	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
EF - Etablering av feste	25.09.1984			
DL - Kart- og delingsforretning	19.07.1983			
SK - Skylddeling	25.11.1964			
AF - Annen forretningstype	21.10.1964	19.05.2008		

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		92 546.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193821626	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821634	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
193821642	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821650	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821669	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821677	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821685	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821693	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821707	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193841104	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193841112	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193841120	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300199098	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

300773199 0 181 - Garasjeuthus anneks til bolig IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 193821626: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	32	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	09.11.2022	09.11.2022

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	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	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	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	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	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	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	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
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Bygning 193821634: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	40	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	09.11.2022	09.11.2022

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	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	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	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	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	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	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
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	10	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193821642: 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	5	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	09.11.2022	09.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	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
U01	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	6	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

Bygning 193821650: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	70	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	10.11.2022	10.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	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	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	U0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	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	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	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	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	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	H0403	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	8	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	16	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	14	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	16	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	16	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193821669: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193821677: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193821685: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193821693: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193821707: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193841104: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193841112: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	50	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	14.11.2022	14.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	U0101	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	U0101	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	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	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	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	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	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	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	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

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
H03	10	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	10	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193841120: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	11.08.2022	11.08.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 300199098: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.01.2011	01.02.2011
IG - Igangsettingstillatelse	17.01.2011	01.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	42.0	42.0	0.0

Bygning 300773199: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	70.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	70.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	23.10.2019	30.10.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	70.0	70.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bergfrueveien	8A		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	8B		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	8C		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	8D		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	8E		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	10A		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	10B		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	12A		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	12B		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	12C		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	12D		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14A		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14B		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14C		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14D		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14E		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	16A		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	16B		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	16C		1663 ROLVSØY

Oversiktskart

Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

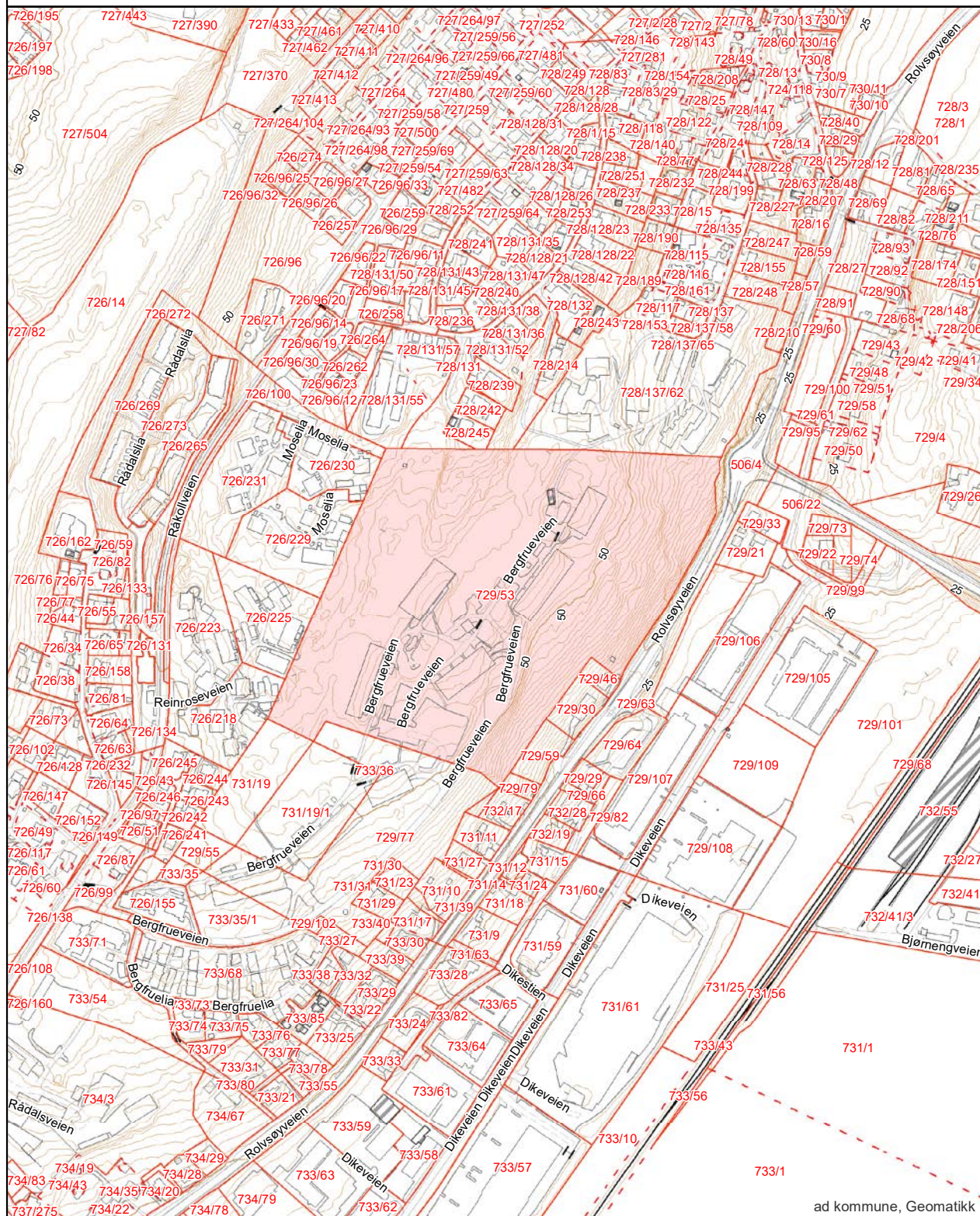


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-27



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-01-27



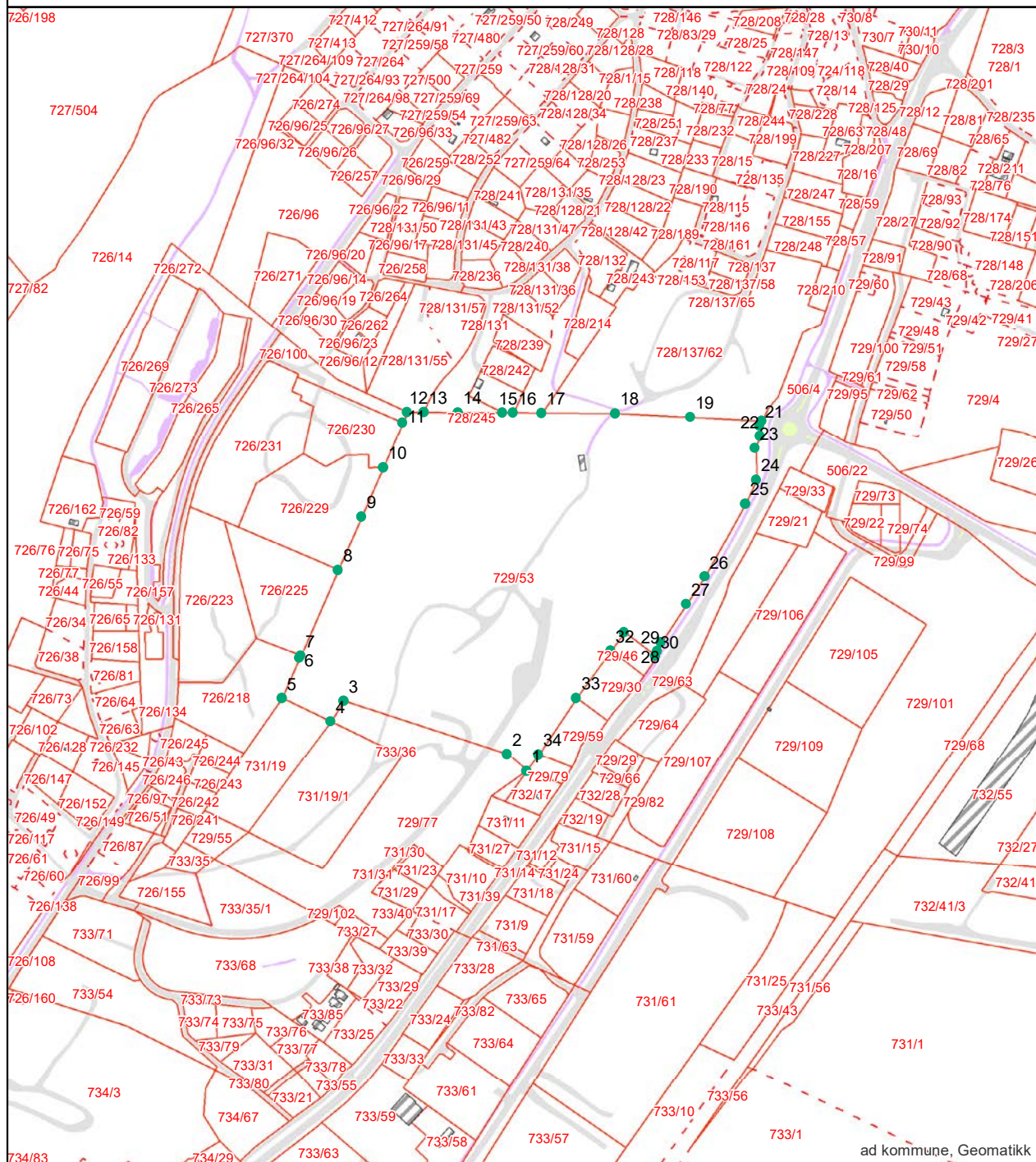
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
92546.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570448.77687	614058.355475	Fjell	23.22	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6570463.73464	614040.616556	Fjell	158.16	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6570513.00873	613890.407328	Jord	22.73	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6570493.82473	613878.229508	Ikke spesifisert	49.8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6570515.48049	613833.411342	Fjell	40.31	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6570552.31877	613849.715803	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6570554.53432	613850.689983	Fjell	86.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6570633.29544	613885.148103	Ikke spesifisert	53.56	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6570682.35063	613906.601954	Ikke spesifisert	49.49	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6570727.64143	613926.488823	Ikke spesifisert	44.97	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6570768.80421	613944.560538	Ikke spesifisert	10.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6570778.40915	613948.791628	Ikke spesifisert	14.93	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6570778.53195	613963.713913	Ikke spesifisert	31.69	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
14	6570778.14931	613995.38152	Ikke spesifisert	40.77	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6570777.96459	614036.133803	Fjell	9.68	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6570777.8744	614045.806494	Fjell	26.34	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6570777.64258	614072.14149	Ikke spesifisert	67.81	Umerket		Totalstasjon	14	0
18	6570777.18851	614139.924676	Ikke spesifisert	69.13	Umerket		Totalstasjon	14	0
19	6570773.57188	614208.916717	Ikke spesifisert	65.73	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6570770.12204	614274.531713	Ikke spesifisert	4.63	Umerket		Totalstasjon	14	0
21	6570765.87999	614272.676678	Ikke spesifisert	9.71	Umerket		Totalstasjon	14	0
22	6570756.18253	614273.090506	Ikke spesifisert	11.85	Umerket		Totalstasjon	14	0

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.1.2026

23	6570745.45233	614268.067792	Ikke spesifisert	29.28	Umerket	Totalstasjon	14	0
24	6570716.21507	614269.482926	Ikke spesifisert	24.27	Umerket	Totalstasjon	14	0
25	6570694.18372	614259.338496	Ikke spesifisert	76.78	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
26	6570627.15382	614221.984629	Ikke spesifisert	30.42	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
27	6570601.7938	614205.205898	Ikke spesifisert	42.04	Umerket	Totalstasjon	14	0
28	6570566.73426	614182.036835	Ikke spesifisert	8.75	Umerket	Totalstasjon	14	0
29	6570558.6454	614178.702545	Ikke spesifisert	5.15	Ukjent	Totalstasjon	14	0
30	6570553.89125	614176.733163	Ikke spesifisert	35.98	Umerket	Totalstasjon	14	0
31	6570575.81465	614148.219095	Ikke spesifisert	21	Umerket	Totalstasjon	14	0
32	6570558.87858	614135.818243	Ikke spesifisert	53.59	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
33	6570515.64022	614104.20472	Ikke spesifisert	62.66	Umerket	Totalstasjon	14	0
34	6570463.59898	614069.351469	Ikke spesifisert	18.46	Umerket	Totalstasjon	14	0

side: 3



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 29. januar 2026

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 729 **Bruksnr.:** 53 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 30.01.2026

Til informasjon!

Eiendom: 729/53/ Bergfrueveien 10 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 729/53/0/0

Eierrepresentant: Vallefjell I Borettslag

Regningsmottaker: Vallefjell I Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LYHOLT XII	Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	729	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	53	Oppgitt areal	7209 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	92546 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 19)

Adresse	Bergfrueveien 8A 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 16A 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14E 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14D 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14C 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14B 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14A 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 12D 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 16B 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 12C 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 12A 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 10B 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 10A 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 8E 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 8D 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 8C 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 8B 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 12B 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 16C 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn	Vallefjellet	Kirkesogn	Rolvsøy
		Grunnkrets		Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 5)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193821642	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0
193821626	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0

193821634	Terrassehus	Tatt i bruk	Bolig	0
193841112	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	0
193821650	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
VALLEFJELL I BORETTSLAG	Postboks 6668 St. Olavs plass		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	200 800 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 642 560,00
1111	RENOV-10 M3 CONT	1,00 10M3	kr 172 625,00	01.04.2026	1/1	0	kr 215 781,00
1111	RENOV-10 M3 CONT	1,00 10M3	kr 172 625,00	01.04.2026	1/2	0	kr 107 891,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	222,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 275 979,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	222,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 629 059,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	25 450,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 1 114 799,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	25 450,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 367 307,00

kr 3 353 376,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23018310	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	5705	9785
22211135	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	5606	55953
22269326	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	4006	69311
22210418	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	5578	15448
21285673	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	4555	86089



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 28.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 729 **Bruksnr.:** 53

Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY

Referanse: 1111260014

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

AB Arkitekter AS
Att. Alfredo Skyrud
Postboks 858
1670 KRÅKERØY

Deres referanse

Vår referanse

2009/10433-19-1447/2012-JOHB

Klassering

729/52

Dato

04.01.2012

Ferdigattest - Bergfrueveien 8-16, Rolvsøy

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
36/12

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 6/12-2011 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Bergfrueveien 8 - 16

Gnr. 729

Bnr. 52

Fnr. 7

Arbeidets art: Innglassing av balkonger og anlegg av ny g/s-vei

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

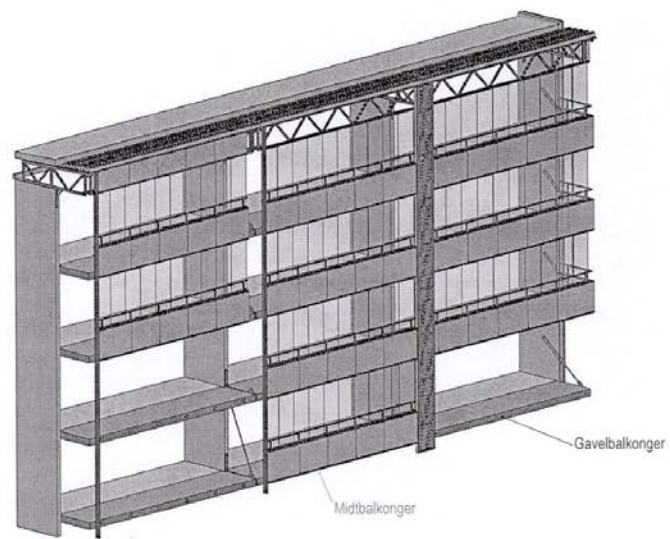
Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

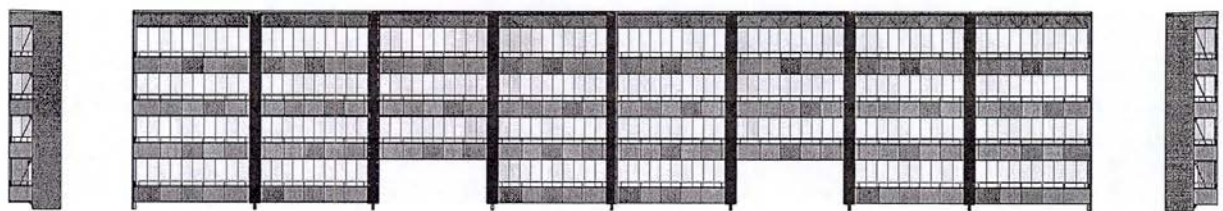
Johnnie Brok
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:

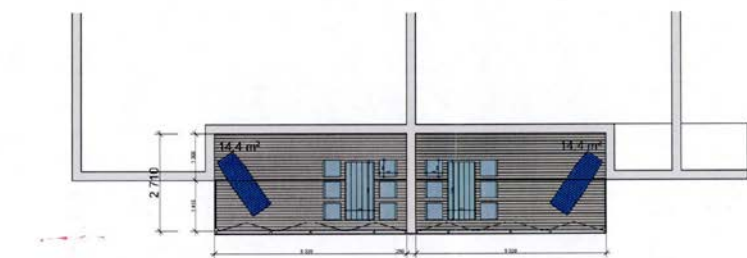


Dato	19.03.10	Konstr./Tegnet	Konstr./Tegnet	ØS	Størrelse	 HALLMAKER BALKONG
Prosjektnr.	1954				1:100	
Prosjektnavn	Vallefjell					
Type	Blokk 10					
Profilnr.						
Posisjon						Fånam: Revusjon:



Date	10.03.10	Konst./Eigent.	Konst./Eigent.	ØS	Målestokk	1:200	 HALLMAKER BALONG
Prosjektnr.	1954						
Prosjektnavn	Bergfrueveien 10						
Type							
Profilnr.							
Posisjon	Innanmessing						Realiser

© Alle rettigheter i denne utgave er forprosjektet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



2. 2. ETG 1:100

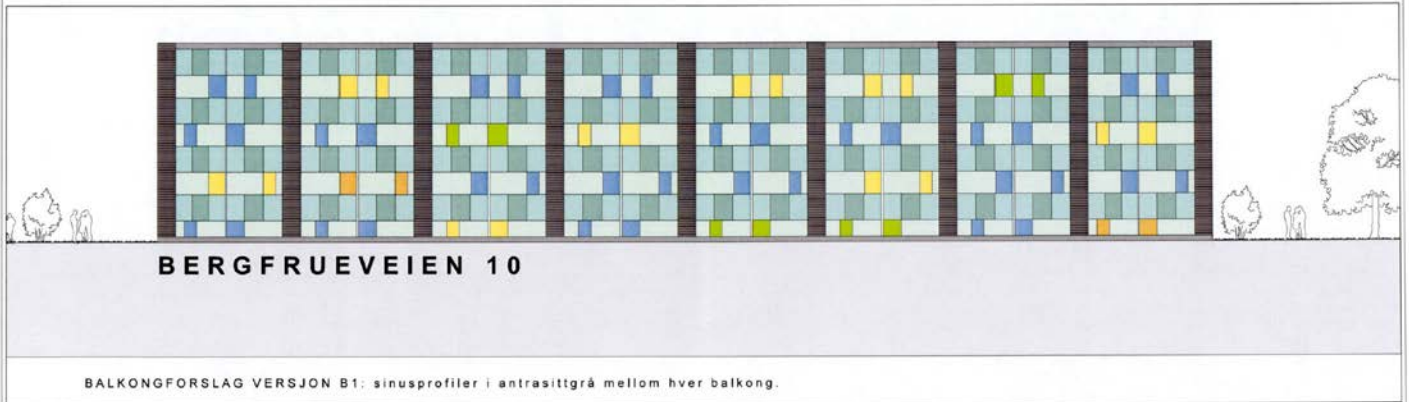


1. 1. ETG 1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OG MÅL
19.06.09 03.09.09

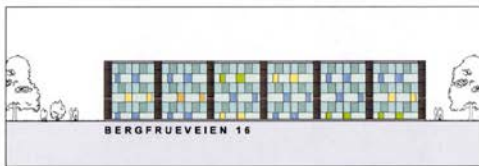
M E T E R

ARKITECT	TILGANGSVIS	TILGANGSVIS	DATA	TEKST	REK
METER ARKITEKTUR AS LYNGBERG 4 1808 FREDRIKSTAD	T: 66 30 11 10 F: 66 30 11 12 E: post@meter.no	ØFAS / ØFOS R6 0606 0129 Oslo	Balkonger / Vindu 729 / 75 m.m.	19.06.09 BALKONG VERSJON A - PLAN	1:100
				REK: 1	TEKST: 06.09.09



FASADE VEST

1:200



FASADE VEST

1:500

SINUSPROFIL:
FORSLAG TIL FASADE MATERIALE
MELLOM BALKONGENE.



FASADE VEST

1:500



ANSØKANT:
METER ARKITEKTUR AS
LYNØSERG 4
1908 FREDRIKSTAD

T: 02 30 11 10
F: 02 30 11 12
E: post@meter-as.no

TILTAKEEIER:
OPAS / OROS
PB 9666
0129 Oslo

TILTAKESTADT OG STED:
Balkonger Vålerøy
Bergfrueveien 8-16

STYKKEFASADEN:
729 / 75 m.m.

DATE:
19.06.09

TEKNIK:
BALKONG VERSJON B

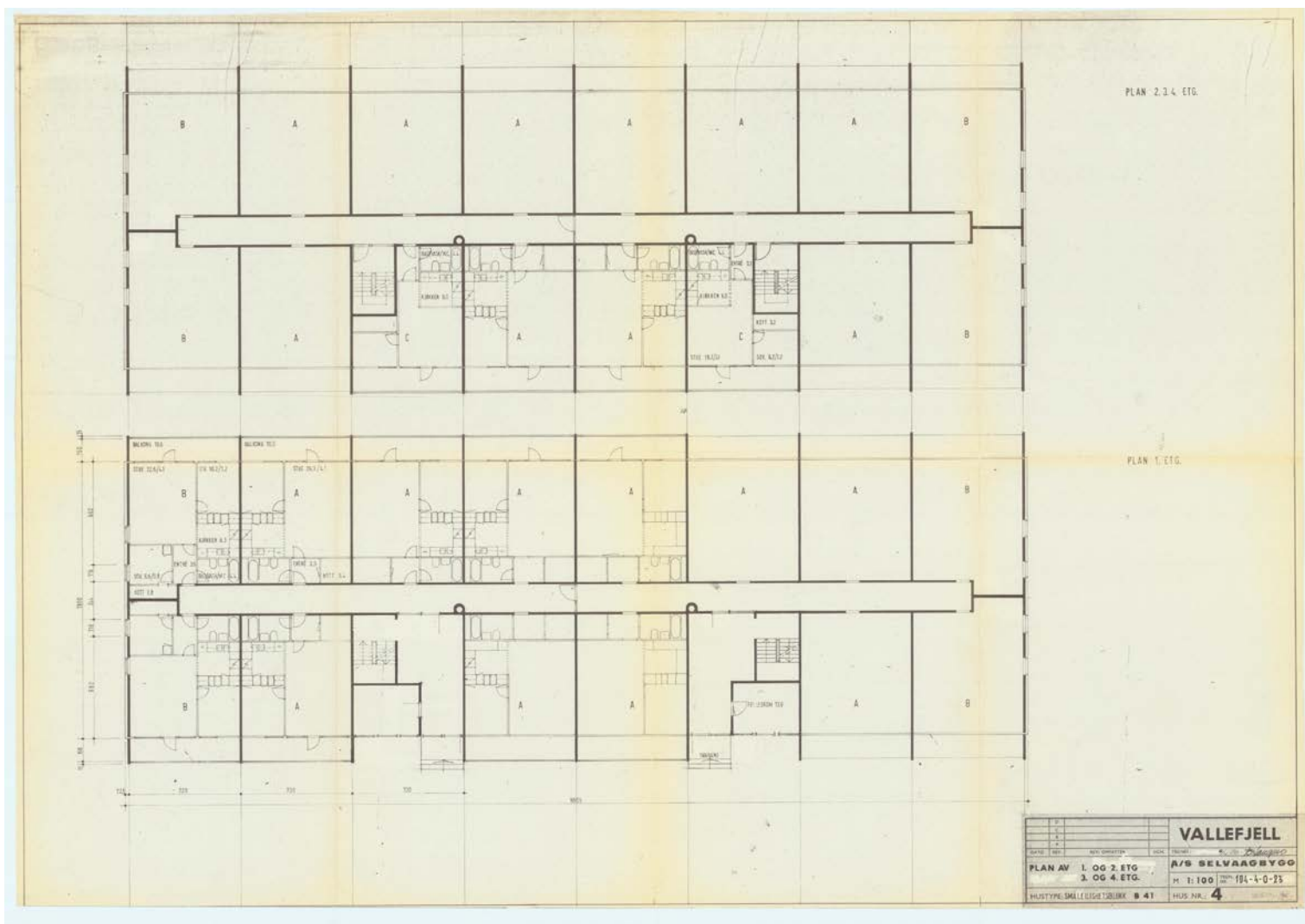
REV.:

TEKNIKKEN OG ARBEID

FORMAT: A3

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN. OG REG. AVDELING
1469/09 03.09.09







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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Bergfrueveien 10B
1663 ROLVSØY

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 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 viderefremidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre