

Bergfrueveien 8B



Velkommen til

Bergfrueveien 8B



Salgsoppgaven produsert 20. mars 2025

Rolvsøy / Vallefjellet

Gjennomgående 3-roms leilighet med innglasset vestvendt balkong.
Nærhet til natur og gangavstand til handelssenter.

Prisantydning	2 400 000,-
Fellesgjeld	196 364,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	2 597 714,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 013,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	91 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1964

Megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og gjennomgående 3-roms leilighet i rolig område med kort gangavstand til handelssenter. Leiligheten har en god planløsning med stue og spisestue i åpen, men avdelt løsning. Fra stuen er det utgang til en stor, vestvendt innglasset balkong på 20 kvm med flott utsikt mot skogen. Kjøkkenet har plass til frokostbord og utgang til en østvendt balkong på 5 kvm. Leiligheten har to romslige soverom , ett vendt mot øst og ett mot vest. Baderommet er i dag delt i to rom (wc og bad), men her er det mulighet for å etablere et romslig bad på 7,5 kvm. Boligen har behov for noe oppussing, men med sitt store potensial kan du enkelt skape ditt drømmehjem i naturskjønne omgivelser med nærhet til både natur og byens fasiliteter.

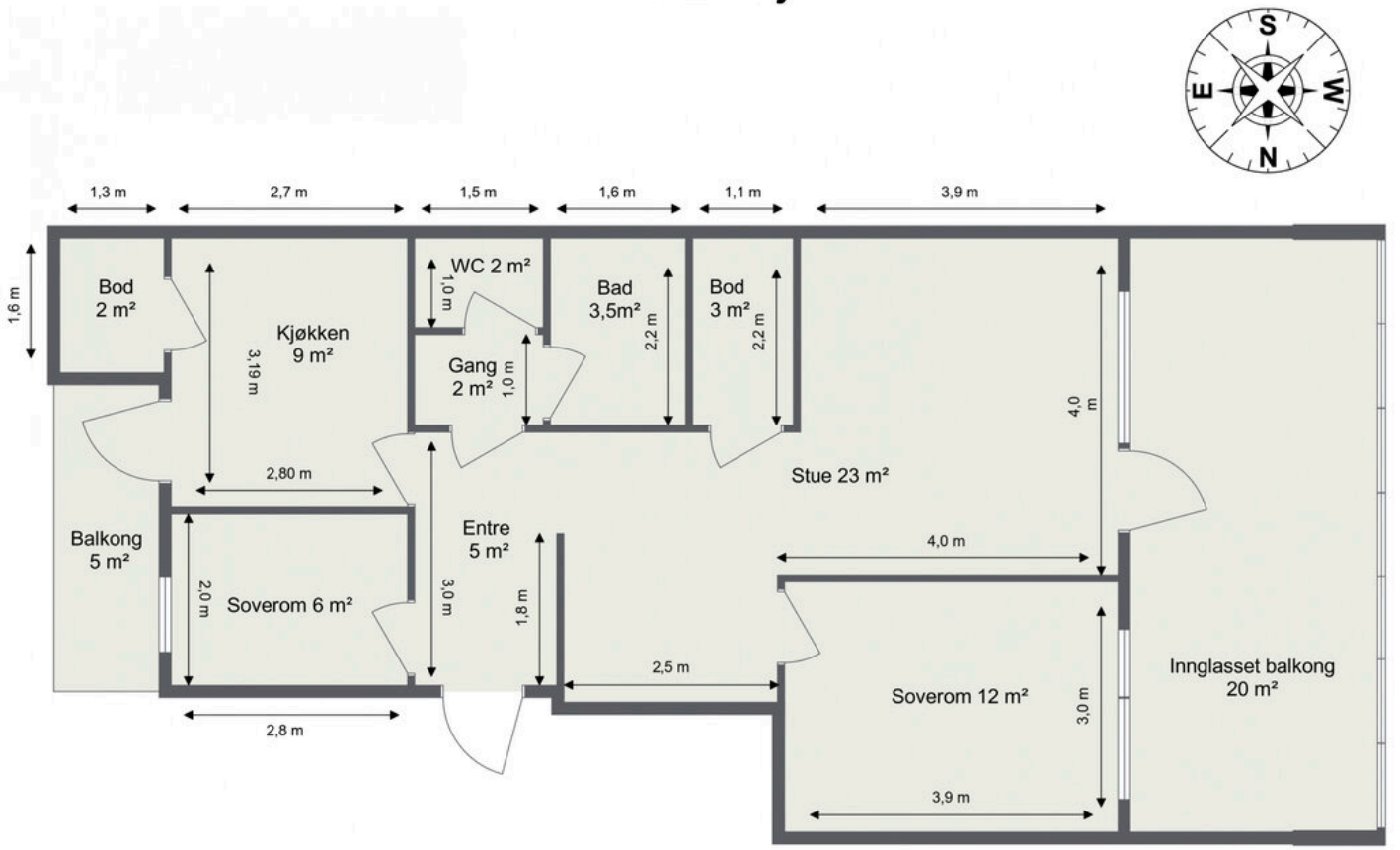
Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	2 kvm
BRA-b:	20 kvm
Totalt BRA:	91 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. -Entré, kjøkken, mellomgang, toalettrom, bad, stue, 2 soverom, 2 boder
BRA-e: 2 kvm. -Bod i kjeller
BRA-b: 20 kvm.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 5 kvm.

1. Etasje



Denne tegningen er kum ment som en illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik fra angitte mål kan forekomme og disse må anses som omtrentlige.






























PASTA


CLAUDE M
NOIR
GRAPHICS
















8



Informasjon

Bergfrueveien 8B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0084/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Bergfrueveien 8B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 185 i Vallefjell 1 Borettslag, org.nr. 951414166

Selgere
Marit Helen Winther
Terje Sørensen

Kjøpesum og omkostninger
2 400 000,- (Prisantydning)
196 364,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 596 364,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 597 714,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 607 014,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1964

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 2 kvm
BRA-b: 20 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 69 kvm. -Entré, kjøkken, mellomgang, toalettrom, bad, stue, 2 soverom, 2 boder
BRA-e: 2 kvm. -Bod i kjeller
BRA-b: 20 kvm.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 5 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: entré, kjøkken, mellomgang, toalettrom, bad, stue, to soverom og to boder. I tillegg følger en bod i kjeller. Leiligheten har både en innglasset balkong med utgang fra stuen og en åpen balkong med utgang fra kjøkkenet.

Standard

Bergfrueveien 8B er lys og gjennomgående 3-roms leilighet i et fredelig nabolag, der naturen møter hverdagen. Her får du det beste av to verdener – rolige omgivelser med skogens grønne nærhet, samtidig som du har kort gangavstand til handelssenter, kaféer og alt du trenger i hverdagen.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har en særdeles god planløsning med en naturlig flyt mellom rommene. Stuen åpner seg mot en stor, vestvendt innglasset balkong på hele 20 kvm, hvor du kan lene deg tilbake og nyte solnedgangen og utsikten mot skogen – et perfekt sted for hyggelige stunder med familie og venner. Spisestuen ligger tilbaketrukket fra sofakroken, men i åpen forbindelse med stuen, noe som skaper en herlig romfølelse og gir deg fleksibiliteten til både hverdag og fest.

Kjøkkenet er lyst og trivelig med plass til et frokostbord, og herfra har du direkte utgang til en koselig østvendt balkong – perfekt for å starte dagen med en kopp kaffe i morgensolen.

Videre finner du to romslige soverom med gode innredningsmuligheter. Baderommet er i dag delt opp i to separate rom (wc og bad), men her ligger det til rette for å åpne opp og skape et lekkert bad på hele 7,5 kvm.

Dette er en leilighet som har et svært godt utgangspunkt, som med litt kjærlighet og oppgradering vil bli et hjem du kan trives i i mange år fremover.

-Vestvendt innglasset balkong på 20 kvm – en forlengelse av stuen mot naturen
-Østvendt balkong fra kjøkkenet
-To lyse og romslige soverom
-Skjermet og fredelig beliggenhet med skogen som nærmeste nabo
-Kort vei til handelssenter og andre fasiliteter
-Stor mulighet for å forme ditt eget drømmehjem

Her bor du med naturen rett utenfor døren, men likevel med byens bekvemmeligheter innen rekkevidde.

Parkering

Selskapet har ca. 130 uteplasser til utleie. Uteplassen følger ikke boligen ved salg. Parkeringsplass tildeles av styret.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Jostein Mathisen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fundamenter, grunnmur og bærende vegger oppført i betong. Støpte etasjeskiller. Støpte og murte vegger innvendig mot boligene. Fasader forblendet med tegl. Vegger mot balkonger er kledd med liggende panel. Innglasset balkong med utgang fra stue og åpen balkong med utgang fra kjøkken. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset takbelegg. Felles inngang og trappeoppgang. Denne leiligheten ligger i 1.etasje

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Fliser har ufagmessig utførelse og stedvis sprekker i fuger. Dette sammen med alder tilsier at det kan påregnes rehabilitering,
-Himling har avflassinger. Dette kommer som oftest etter bruk av uegnet overflatebehandling.
-Døren har svellet i bunnen og bør skiftes. Innredning har svellet og bør skiftes.

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Fliser har ufagmessig utførelse, stedvis avskallinger og sprukne fuger. Dette sammen med alder tilsier at rehabilitering kan påregnes.
-Det er bom/hulrom under de fleste flisene. Dette betyr som oftes manglende kontakt med underlim og undergulv og kan før til at fliser løsner eller sprekker ved belastning.

2.1 Kjøkken Kjøkken
-Kjøkkeninnredning har synlige skjevheter.
-Benkeplate har punktvis svellet og har løs laminering som kan føre til ytterligere svelling.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Det kan planlegges fornyinger av kjøkken pga alder- og bruksslitasje.

3.1 Andre rom
-Det er stedvis misfarging og krøller i tapet som følge av aldersslitasje.
-Punktvis knirk i gulv samt åpne skjøter og merkbar fjæring. Furugulv virker å ligge flytende og dette er ikke ideelt.
-Tegn til at gulvbelegg har løsnet punktvis.

-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Overnevnte forhold er hovedsakelig konsekvens av alder- og bruksslitasje samt noen ufagmessige detaljer. Fornyinger kan påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører
-Flere pakningslister har skader/sprekker som kan føre til trekk og varmetap.
-Beslag under vinduer går ikke opp bak kledning på sidene og mangler også oppbrett på ender. Beslag under balkongdører er ikke fagmessig utført. Nevnte forhold samt plassering av vinduer og dører i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Eldre kobberrør og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-I overgang mellom avløp av plast og støpejern på kjøkken er ufagmessig utført og risiko for lekkasjer og lukt fra anlegget er til stede.

6.2 Varmtvannsbereder
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt og ved eventuelle lekkasjer så er det risiko for skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

Bygningsdeler som har fått TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Ved inspeksjon ved sluket så er det tegn til at det er benyttet en form for tettesjikt, men dette er ikke klemt med sluket og overgang tettesjikt-sluk er ikke tett.
-Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer i vegger og der membran er synlig så fremstår denne sprø og alderssvekket.
-Sluket har rust og slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Overnevnte forhold tilsier at det er økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og dette samt alder og øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-

10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske ovner
- Elektrisk gulvvarme som virker å være felles for bad, mellomgang og toalettrom.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 013,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene dekker de kommunale avgiftene, driftskostnader, trappevask og kabel-tv/internett.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 575 332,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 301 326,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-tv og internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 221 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Vallefjell I Borettslag har 1 ansatt vaktmester.

Borettslagets ansvar:

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.

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.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Det er kun intern forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 196 364,- pr. 28.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987198144
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo 11 848 170,00
Innfrielsesdato: 01.04.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 83987198152
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,80%
Restsaldo 34 413 168,00
Innfrielsesdato: 01.04.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget er ikke tilknyttet noen sikringsordning for beboernes andel fellesgjeld.

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 83987198144

Restsaldo: 50 296,05
Kapitalkostnader: 456,08

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenummer: 83987198152
Restsaldo: 146 068,04

Kapitalkostnader: 920,77
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 196 364,09,-, pr. dags dato

Fellesformue

Kr 42 410,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 er ikke klart, så forretningsfører OBOS har sendt oss årsresultatet for 2023.

Regnskapet for 2023:
Driftsinntekter: kr. 11 143 710
Driftskostnader: kr. 6 677 523
Driftsresultat: kr. 4 466 187
Årsresultatet for 2023 var et overskudd på 2 337 621,-. Dette beløpet ble overført til egenkapital.

Budsjett for 2024 ligger til grunn for et underskudd på 715 050,-

Større vedlikehold og rehabilitering gjort av sameiet:
2021 El-bil lading på alle p-plasser Borettslaget har inngått avtale med Ohmia Charging , og fra 01.01.2021 skal alle parkeringsplasser ha tilgang til el-lading.
2021 - 2021 Rehabilitering tak nr 16 Lekkasje- Rehabilitering av tak nr 16 (Bekostet på ord. Drift og vedlikeholdsbudsjett)
2018 - 2019 Byttet alle utgangsdører til leiligheten
2018 - 2018 Ladestasjoner Borettslaget har i 2018 installert 5 stk. ladestasjoner.
2016 - 2016 Montert vannstoppere i 80 leiligheter Borettslaget har montert vannstoppere i ca 80 leiligheter. Dette gjelder i de leilighetene varmtvannsbeholder ikke står i våtrom.
2009 - 2010 Fasaderehabilitering

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Terrasser/Verandaer: Alle avløp på terrassene skal til enhver tid holdes rengjort. Du som borettshaver er ansvarlig dersom det blir tett hos deg.

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.
Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntaksikring, 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.

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.

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

Dyrehold

Dyrehold kan tillates etter søknad. Se husordensregler punkt 15.

Borettslagets forsikring

Sparebank 1 Skadeforsikring AS
Polisenr. 19820207

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 92 546 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har en stor felles tomt på 92 546 m^2, som er pent opparbeidet med plenarealer, variert beplantning og naturlig vegetasjon. Området har asfalterte veier og parkeringsplasser, samt flere etablerte lekeplasser og uteplasser for beboerne. Tomten er kupert, noe som gir et naturlig og skjermet uttrykk.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten i Bergfrueveien 8B ligger i et veletablert og rolig boligområde på Rolvsøy, med kort vei til daglige fasiliteter og gode transportmuligheter. Området har fine rekreasjonsmuligheter med turstier, grøntområder og nærhet til både Glommastien og Fredrikstadmarka.

Østfoldhallene, et av distriktets største handelsområder, ligger bare en kort kjøretur unna og tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Det er også gangavstand til skoler, barnehager og kollektivtransport, noe som gjør hverdagen enkel. Med gode bussforbindelser og rask tilgang til E6 er det enkelt å pendle til både Fredrikstad og Sarpsborg.

Bebyggelse

Boligblokk over 5 etasjer.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Haugeløkka barnehage (0-5 år)
Veslefrikk Steinerbarnehagen

Skoler:
Hauge skole (1-7 kl.)
Rekustad skole (1-7 kl.)
Steinerskolen i Fredrikstad (1. - 10. klasse)

Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl)

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.01.2012

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:
Kommuneplan Fredrikstad2023–2035
Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.06.2023

Reguleringsplan, navn:
Vallefjellet - Rådalen felt E, nordre del, FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsøysund, Vallefjellet Rådalen, Vallefjellet Øst - Saxegård
Planident: 1112,237,340,341
Ikrafttredelse: 06.04.1992,23.10.1986,02.04.1992, 15.06.2023

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at

handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Nordvik grunnpakke * kr. 11 900,-

Nordvik markedspakke basis ** kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 18 635,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 126 213,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. mars 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Bergfrueveien 8B

Bergfrueveien 8B

Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 229 elever, 13 klasser	12 min 1 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1... 171 elever, 12 klasser	26 min 1.9 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 262 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 k... 455 elever, 26 klasser	20 min 1.5 km
Glemmen vgs - Lisleby	6 min
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 4 km

Offentlig transport

Vallefaret Linje 8	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 7.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

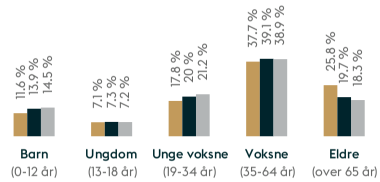
Barnehager

Trollklubben bhg - Rolsvøy (0-... 92 barn	27 min 2 km
Haugeløkka barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 2.3 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (... 32 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Dikeveien	17 min
Kiwi Dikeveien	17 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hauge skole	12 min
Østfoldhallen	17 min
MUDO Gym Fredrikstad	15 min
Sporty24 Fredrikstad	5 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Gateparkering
Lett 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk, borettslag
Bergfrueveien 8 B
1663 Rolvsøy

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 19/03/2025

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:729, Bnr: 53
Hjemmelshaver:	Else Marie Sørensen (dødsbo)
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	185
Byggeår:	1964
Tomt:	Felles 92 546 m²
Kommune:	Fredrikstad (3107)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Marit Winter (datter)
Befaringsdato:	10.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Kupert tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Store plenarealer, variert beplanting og naturlig vegetasjon. Etablerte lekeplasser og uteplasser på pent opparbeidet uteområde.

OM BYGGEMETODEN:
Fundamenter, grunnmur og bærende vegger oppført i betong. Støpte etasjeskiller. Støpte og murte vegger innvendig mot boligene. Fasader forblendet med tegl. Vegger mot balkonger er kledd med liggende panel. Innglasset balkong med utgang fra stue og åpen balkong med utgang fra kjøkken. Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med sveiset takbelegg. Felles inngang og trappeoppgang. Denne leiligheten ligger i 1.etasje

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med behov for fornyinger og rehabilitering som følge av alder- og bruksslitasje. Badet har ufagmessige detaljer samt en alder som tilsier at forventet brukstid er passert.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner
-Elektrisk gulvvarme som virker å være felles for bad, mellomgang og toalettrom.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler montert.
-Brannslange tilkoblet under kjøkkenkum

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra forretningsfører i borettslaget
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM VED ENTRÉ: tapet, slett hvitmalt, furugulv
KJØKKEN: tapet/fliser, slett hvitmalt, belegg
MATBOD: malt platekledning, slett hvitmalt, laminat
MELLOMGANG: tapet, slett hvitmalt, fliser
TOALETT: tapet, slett hvitmalt, fliser
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE: tapet, slett hvitmalt, furugulv
SOVEROM VED STUE: tapet, slett hvitmalt, furugulv
BOD: malt platekledning, slett hvitmalt, teppe

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Boligen selges som et dødsbo og det er ikke mottatt opplysninger fra personer som har bebodd boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 013,00,-

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Leilighet 1.etg	69		20	5	64	25
Bod i kjeller		2				2
SUM BYGNING	69	2	20	5	64	27
SUM BRA	91					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
LEILIGHET 1.ETG: entré, kjøkken, mellomgang, toalettrom, bad, stue, 2 soverom, 2 boder.

BRA-e:
KJELLER: bod.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Bolig ubebodd og lite møblert.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Jostein Mathisen. Nøkler utlevert fra oppdragsgiver.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

19/03/2025

Jostein Mathisen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Innfelte speil i flislagt vegg.
-Dusjkabinett
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:
-Fliser har ufagmessig utførelse og stedvis sprekker i fuger. Dette sammen med alder tilsier at det kan påregnes rehabilitering,
-Himling har avflassinger. Dette kommer som oftest etter bruk av uegnet overflatebehandling.
-Døren har svellet i bunnen og bør skiftes. Innredning har svellet og bør skiftes.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.
-Topp slukrist ligger 50mm lavere enn gulv ved dør og gulvet faller mot sluk slik at eventuelt bruk- og lekkasjevann som havner på gulv vil føres til sluk.

Merknader:
-Fliser har ufagmessig utførelse, stedvis avskallinger og sprukne fuger. Dette sammen med alder tilsier at rehabilitering kan påregnes.
-Det er bom/hulrom under de fleste flisene. Dette betyr som oftest manglende kontakt med underlim og undergulv og kan før til at fliser løsner eller sprekker ved belastning.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent årstall

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Støpejernssluk som antas å være fra byggeår.

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ved inspeksjon ved sluket så er det tegn til at det er benyttet en form for tettesjikt, men dette er ikke klemt med sluket og overgang tettesjikt-sluk er ikke tett.
-Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer i vegger og der membran er synlig så fremstår denne sprø og alderssvekket.
-Sluket har rust og slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Overnevnte forhold tilsier at det er økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og dette samt alder og øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1964

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

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

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Omluft/kullfilter

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri

Merknader:
-Kjøkkeninnredning har synlige skjevheter.
-Benkeplate har punktvis svellet og har løs laminering som kan føre til ytterligere svelling.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Det kan planlegges fornyinger av kjøkken pga alder- og bruksslitasje.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom fremstår med varierende alder og tilstand, men hovedsakelig kan det planlegges fornyinger.

Merknader:
-Det er stedvis misfarging og krøller i tapet som følge av aldersslitasje.
-Punktvis knirk i gulv samt åpne skjøter og merkbar fjæring. Furugulv virker å ligge flytende og dette er ikke ideelt.
-Tegn til at gulvbelegg har løsnet punktvis.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Overnevnte forhold er hovedsakelig konsekvens av alder- og bruksslitasje samt noen ufagmessige detaljer. Fornyinger kan påregnes.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass i trekarmer, merket med årstall 2002. Glass i balkongdør på kjøkken virker å være skiftet og er merket med årstall 2013. Inngangsdør merket med brannmotstand B30 og lyd 38dB.

-Ok funksjon ved åpning/lukking vinduer
-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører.
-Karmer, rammer og overflater fremstår normalt vedlikeholdt.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Flere pakningslister har skader/sprekker som kan føre til trekk og varmetap.
-Beslag under vinduer går ikke opp bak kledning på sidene og mangler også oppbrett på ender. Beslag under balkongdører er ikke fagmessig utført. Nevnte forhold samt plassering av vinduer og dører i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 5m²:
-Utgang fra kjøkken til overbygget balkong.
-Måling med laser på gulv indikerer fall mot front slik av vann ledes bort.
-Rekkverk av glass og aluminium med forskriftsmessig utforming.

INNGLASSET BALKONG 20m²:
-Utgang fra stue til innglasset balkong med skyvbare glass over rekkverk.
-Skyveglass fungerer ok ved åpning/lukking.
-Rekkverk er forskriftsmessig utformet.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1964

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør. Avløpsrør av plast og støpejern. Hovedsakelig eldre anlegg.

-Stoppekran fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

Merknader:
-Eldre kobberrør og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-I overgang mellom avløp av plast og støpejern på kjøkken er ufagmessig utført og risiko for lekkasjer og lukt fra anlegget er til stede.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2003

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2003. Plassert i mellomgang mellom toalettrom og badet.

Merknader:
-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt og ved eventuelle lekkasjer så er det risiko for skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vegger og vinduskarmer. Avtrekk fra bad, toalettrom og kjøkken fra sentral vifte i blokken.

-Trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Normal løsning for ventilasjon i henhold til boligens alder

Merknader:
-Ukjent alder og serviceintervall på sentralt avtrekksanlegg. Dette besørges som oftest av borettslaget.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2006

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1964

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Eldre sikringsskap med nyere automatsikringer. 6 kurser inkludert hovedsikring. Eldre skjult og utenpåliggende anlegg.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Anlegget ble sist kontrollert av oss i april 2006. Rapport fra den gang er avsluttet.

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm.
-Boligen selges som et dødsbo og undertegnede har ikke mottatt opplysninger om anleggets funksjon og historikk fra personer som har bebodd boligen. Den forenklede undersøkelsen som skal gjøres for en godkjent tilstandsrapport er ikke komplett. Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er planløsning og bruk av rommene noe endret. Bod ved stue er opprinnelig tegnet større og benevnt som kott og omkledningsrom. Endring med redusering av arealet for kott/omkledningsrom og utvidelse av stue er en søknadspliktig bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

FERDIGATTEST:
-Det er tilsendt ferdigattest for; Innglassing av balkonger og anlegg av ny g/s-vei, Bergfrueveien 8-16. Datert 04.01.2012

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Fliser har ufagmessig utførelse og stedvis sprekker i fuger. Dette sammen med alder tilsier at det kan påregnes rehabilitering,
-Himling har avflassinger. Dette kommer som oftest etter bruk av uegnet overflatebehandling.
-Døren har svellet i bunnen og bør skiftes. Innredning har svellet og bør skiftes.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Fliser har ufagmessig utførelse, stedvis avskallinger og sprukne fuger. Dette sammen med alder tilsier at rehabilitering kan påregnes.
-Det er bom/hulrom under de fleste flisene. Dette betyr som oftes manglende kontakt med underlim og undergulv og kan før til at fliser løsner eller sprekker ved belastning.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkkeninnredning har synlige skjevheter.
-Benkeplate har punktvis svellet og har løs laminering som kan føre til ytterligere svelling.
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften.
-Det kan planlegges fornyinger av kjøkken pga alder- og bruksslitasje.

3.1 Andre rom

-Det er stedvis misfarging og krøller i tapet som følge av aldersslitasje.
-Punktvis knirk i gulv samt åpne skjøter og merkbar fjæring. Furugulv virker å ligge flytende og dette er ikke ideelt.
-Tegn til at gulvbelegg har løsnet punktvis.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Overnevnte forhold er hovedsakelig konsekvens av alder- og bruksslitasje samt noen ufagmessige detaljer. Fornyinger kan påregnes.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Flere pakningslister har skader/sprekker som kan føre til trekk og varmetap.
-Beslag under vinduer går ikke opp bak kledning på sidene og mangler også oppbrett på ender. Beslag under balkongdører er ikke fagmessig utført. Nevnte forhold samt plassering av vinduer og dører i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrengning.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Eldre kobberrør og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som krever åpning av konstruksjoner for utbedring. Gjenstående forventet brukstid kan anses som kort og utskifting kan planlegges.
-I overgang mellom avløp av plast og støpejern på kjøkken er ufagmessig utført og risiko for lekkasjer og lukt fra anlegget er til stede.

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsbereder er ikke plassert i rom med sluk eller annen form for lekkasjesikring og det går ikke rør fra sikkerhetsventil til avløp. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt og ved eventuelle lekkasjer så er det risiko for skader i tilstøtende rom og konstruksjoner.
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Ved inspeksjon ved sluket så er det tegn til at det er benyttet en form for tettesjikt, men dette er ikke klemt med sluket og overgang tettesjikt-sluk er ikke tett.
-Det er ikke godt tettet rundt gjennomføringer i vegger og der membran er synlig så fremstår denne sprø og aldersvekket.
-Sluket har rust og slitasje som tilsier at forventet brukstid har passert.
-Overnevnte forhold tilsier at det er økt risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner og dette samt alder og øvrige påviste avvik tilsier at det kan påregnes rehabilitering av badet.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Winther, Marit Helen	9578-5997-4-166211	2025-03-20 13:19:37
Sørensen, Terje	9578-5997-4-2584706	2025-03-20 20:28:21

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
30-0084/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergfrueveien 8B, 1663 ROLVSØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Terje Sørensen, Marit Helen Winther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Else Marie Sørensen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 19820207
Forsikret i: Sparebank 1

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0084/25

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Line Pettersen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: line.pettersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0084/25 . Vår ref.: 1288-1-185 Dato: 28.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vallefjell I Borettslag
Organisasjonsnr:	951414166
Andelseier:	Sørensen (bo), Else Marie
Medeier:	
Leilighetsnummer:	185
Adresse:	Bergfrueveien 8 B, 1663 ROLVSØY
Andelsnummer:	185
Gnr.	729
Bnr.	110
Borettsinnskudd:	Kr. 10 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Styregodkjennelse: 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 varmtvannsbere

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987198144
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	11 848 170,00
Innfrielsesdato:	01.04.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	83987198152
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,80%
Restsaldo	34 413 168,00
Innfrielsesdato:	01.04.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 013,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	67,00	
Felleskostnader	3 574,00	
Kabel-tv	372,00	

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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	579,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 619,-
Annen formue:	42 410,-
Gjeld:	198 752,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987198144
Restsaldo:	50 296,05
Kapitalkostnader:	456,08

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987198152
Restsaldo:	146 068,04
Kapitalkostnader:	920,77

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 196 364,09,-, 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 via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Eriksrud, e-post: vallefjell1@styrerommet.no

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 mailto:oef@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 6.570,– 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
18. april 2024 kl. 17:00, Rolvsøy rådhus - Kommunestyresalen.

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.

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. Fastsettelse av honorarer
7. 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Siri Jordal Iversen, OBOS

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 i møtet.

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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1288 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Øyvind Eriksrud

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

- Kennet Thorsteinsen
- Steinar Jacobsen

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

- 1. Kennet Thorsteinsen
- 2. Steinar Jacobsen
- 3. Torild Sandsengen
- 4. Tore Henning Fredriksen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jon Rikard Nygren
- Linn Hermansen
- Liv Strøm

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonny Sten Larsen (2022-2024)	Bergfrueveien 14 B
Styremedlem	Solveig O. Helgeland (2023-2025)	Bergfrueveien 16 C
Styremedlem	Tore Johnny Johansen (2023-2025)	Bergfrueveien 16 B
Styremedlem	Alf Kolstad (2022-2024)	Bergfrueveien 10 B
Styremedlem	Janne Merete Stene (2023-2025)	Bergfrueveien 12 C
Varamedlem	Tore Henning Fredriksen	Bergfrueveien 14 B
Varamedlem	Torild Sandsengen	Bergfrueveien 8 A

Valgkomiteen

Linn Marie Hermansen	Bergfrueveien 10 B
Jon Rikard Nygren	Bergfrueveien 14 E
Liv Strøm	Bergfrueveien 16 B

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Vallefjell I Borettslag
Borettslaget består av 221 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Vallefjell I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 951414166, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 729, bnr. 53

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

Vallefjell I Borettslag har 1 ansatt vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 11 styremøter hvor store og små saker er behandlet.

Vedlikehold av borettslaget er en prioritert oppgave for styret, som det er brukt mye tid på i styremøtene. Eksterne rådgivere og vår egen vaktmester har bidratt i styremøtene i forbindelse med vedlikeholdprosjektene. Styret har tatt i bruk OBOS vedlikeholds modul i verktøyet styrerommet.no. Her har vi lagt inn tilstandsvurdering av borettslaget for enklere å kunne prioritere tiltak og for å planlegge forestående vedlikehold for kommende perioder.

Alle våre boder er malt i samme farge og gjerdet ved lekeplassen er erstattet med et nytt og vedlikeholdsfritt.

Vi har gjennom året hatt dialog med andre boligselskaper i vårt nabolag for å diskutere aktuelle problemstillinger og utfordringer i et borettslag.

Av uforutsette hendelser gjennom året er det vannskader som har størst konsekvenser for borettslaget kostnadsmessig og som er til ulempe for naboene. Rapporter fra flere av vannskadene viser at beboere ikke har fulgt opp pålagte tiltak, brukt toalett til ulikt avfall og papir som ikke er egnet. Det er andelseiers ansvar at alt er i orden inne i egen leilighet.

Tradisjonen tro har borettslaget hvert år før jul invitert til julegrantenning med egen nisse, gløgg, pepperkaker og brus og godtepose til barna. Det spilles julemusikk med gange rundt juletreet.

I fjor høst hadde borettslaget dugnad for å få beboere til å rydde sin plass i bodene for å bedre fremkommeligheten for alle.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjettert vedlikeholdsarbeid som ikke er gjennomført og lavere kostnader til vedlikehold av bygninger.
Kommunale avgifter er høyere enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak flere renteoppganger enn forutsett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 300 000 til større vedlikehold, dette fordi tidligere avsatt beløp til større vedlikehold ikke er gjennomført.

Kommunale avgifter
Det er budsjettert med 10% økning i kommunale avgifter, men ingen endring i eiendomsskatt.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vallefjell I Borettslag. Det er budsjettert med 10% økning av forsikringspremien for 2024.

Lån
Vallefjell I Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånenummer	Restsaldo	Rest løpetid	Rente
83987198144	-12 536 405	14 år	5,55%
83987198152	-35 113 368	26 år	5,55%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er justert med 5,3% for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Vallefjell I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallefjell I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**8 149 275**	**7 044 425**	**8 149 275**	**9 166 641**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 337 621	3 839 766	1 243 450	-715 050
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 585	18 384	50 000	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-50 349	-130 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 299 491	-2 623 300	-1 348 000	-1 198 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 017 366**	**1 104 850**	**-54 550**	**-1 913 050**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 166 641**	**8 149 275**	**8 094 725**	**7 253 591**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 907 838	9 044 886
Kortsiktig gjeld	-741 197	-895 611
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 166 641**	**8 149 275**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 127 610	11 111 760	11 169 000	11 187 000
Andre inntekter	3	16 100	874	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 143 710**	**11 112 634**	**11 169 000**	**11 187 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-755 254	-722 998	-757 000	-793 000
Styrehonorar	5	-253 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-29 585	-18 384	-50 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 750	-9 875	-11 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-370 275	-370 275	-390 000	-392 500
Konsulenthonorar	7	-20 493	-18 467	-40 000	-40 500
Drift og vedlikehold	8	-362 054	-214 966	-2 085 000	-2 087 000
Forsikringer		-444 546	-409 714	-415 000	-505 000
Kommunale avgifter	9	-2 536 717	-2 264 800	-2 102 000	-2 915 000
Energi/fyring		-157 053	-277 178	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 287 548	-1 041 569	-1 100 000	-1 355 000
Andre driftskostnader	10	-449 248	-444 796	-505 550	-600 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 677 523**	**-6 043 022**	**-7 955 550**	**-9 201 050**
DRIFTSRESULTAT		**4 466 187**	**5 069 612**	**3 213 450**	**1 985 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	130 941	35 047	0	0
Finanskostnader	12	-2 259 508	-1 264 893	-1 970 000	-2 701 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 128 567**	**-1 229 846**	**-1 970 000**	**-2 701 000**
ÅRSRESULTAT		**2 337 621**	**3 839 766**	**1 243 450**	**-715 050**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 337 621	3 839 766		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 787 630	62 787 630
Tomt		6 654 096	6 654 096
Andre varige driftsmidler	14	243 165	222 401
SUM ANLEGGSMIDLER		**69 684 891**	**69 664 127**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 755	10 022
Kundefordringer		25 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		869 273	821 543
Andre kortsiktige fordringer	15	174 171	0
Driftskonto OBOS-banken		2 381 173	4 851 776
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 434	20 725
Sparekonto OBOS-banken		3 431 142	3 340 821
Innestående i andre banker		3 004 890	0
SUM OMLØPSMIDLER		**9 907 838**	**9 044 886**
SUM EIENDELER		**79 592 731**	**78 709 013**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 221 * 100		22 100	22 100
Opptjent egenkapital		28 280 659	25 943 038
SUM EGENKAPITAL		**28 302 759**	**25 965 138**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	47 649 773	48 949 264
Borettsinnskudd	17	2 899 000	2 899 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 548 773**	**51 848 264**

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		171 199	129 528
Leverandørgjeld		144 136	386 793
Skyldige offentlige avgifter	18	43 078	46 769
Påløpte renter		225 046	158 341
Påløpte avdrag		93 104	112 359
Annen kortsiktig gjeld	19	64 635	61 821
SUM KORTSIKTIG GJELD		**741 197**	**895 611**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 592 731**	**78 709 013**
Pantstillelse	20	60 795 000	60 795 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.3.2024
Styret i Vallefjell I Borettslag

Jonny Sten Larsen/s/ Tore Johnny Johansen/s/ Janne Merete Stene/s/

Alf Kolstad/s/ Solveig Olavsdotter Helgeland/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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	
Felleskostnader	9 716 424
TV/bredbånd	991 008
Trappevask	178 488
Garasje	137 370
Parkeringsleie	86 830
Leie	56 496
Ekstra parkering	19 530
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 186 146**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Felleskostnader	-51 888
TV/bredbånd	-4 464
Garasje	-1 380
Trappevask	-804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 127 610**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr intern forkjøpsrett	5 000
Innbytte tidligere gressklippertraktor	10 000
Postkasseskilt	1 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 100**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-523 184
Påløpte feriepenger	-64 607
Arbeidsgiveravgift	-124 463
Pensjonskostnader innskudd	-30 527
AFP-pensjon	-11 400
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 073
SUM PERSONALKOSTNADER	**-755 254**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-
ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 253 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 831, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 493
SUM KONSULENTHONORAR	**-20 493**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-188 351
Drift/vedlikehold elektro	-16 224
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 422
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 294
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 763
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-362 054**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-642 560
Vann- og avløpsavgift	-1 612 723
Renovasjonsavgift	-281 434
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 536 717**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 050
Container	-111 061
Driftsmateriell	-43 071
Lyspærer og sikringer	-3 960
Renhold ved firmaer	-225 000
Andre fremmede tjenester	-2 862
Kontor- og datarekvisita	-9 251
Trykksaker	-4 006
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 831
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-6 118
Porto	-320
Drivstoff biler, maskiner osv.	-8 318
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 007
Bank- og kortgebyr	-6 016
Velferdskostnader	-14 324
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-449 248**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	28 689
Renter av sparekonto i OBOS-banken	90 321
Renter bank	4 890
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
Andre renteinntekter	6 956
SUM FINANSINNTEKTER	**130 941**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-600 989
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 658 519
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 259 508**

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

Fliskutter		
Tilgang 2022	130 000	
Avskrevet tidligere	-6 500	
Avskrevet i år	-13 000	
		110 500
Høytaleranlegg		
Tilgang 2006	7 300	
	-7 299	
		1
Plentraktor		
Tilgang 2001	4 500	
Avskrevet tidligere	-4 499	
Avskrevet i år (innbytte)	-1	
		0

Plentraktor nr. 2		
Tilgang 2023	50 349	
Avskrevet i år	-4 699	
		45 650
Port telefonanlegg		
Tilgang 1999	89 200	
Avskrevet tidligere	-89 199	
Avskrevet i år	-1	
		0
Traktor nr. 2		
Tilgang 2013	350 000	
Avskrevet tidligere	-349 999	
		1
Boder		
Tilgang 2020	36 169	
Avskrevet tidligere	-5 064	
Avskrevet i år	-3 617	
		27 488
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	132 500	
Avskrevet tidligere	-132 499	
		1
Lekeapparat		
Kostpris	955 577	
Avskrevet tidligere	-955 576	
		1
Sykkelbod		
Tilgang 2019	29 757	
Tilgang 2020	52 913	
Avskrevet tidligere	-14 881	
Avskrevet i år	-8 267	
		59 522
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**243 165**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-29 585**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode kommunale avgifter 2023	174 171
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**174 171**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2021	-15 585 223	
Nedbetalt tidligere	2 436 960	
Nedbetalt i år	611 858	
		-12 536 405
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2021	-38 746 014	
Nedbetalt tidligere	2 945 013	
Nedbetalt i år	687 633	
		-35 113 368
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 649 773**

NOTE: 17
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: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 434
Skyldig arbeidsgiveravgift	-23 644
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-43 078**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-64 607
Fakturagebyr	-147
Gebyrer	119
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-64 635**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 899 000
Pantelån	47 649 773
Påløpte avdrag	93 104
TOTALT	**50 641 877**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	62 787 630
Tomt	6 654 096
TOTALT	**69 441 726**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19820207. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	El-bil lading på alle p-plasser	Borettslaget har inngått avtale med Ohmia Charging , og fra 01.01.2021 skal alle parkeringsplasser ha tilgang til el-lading.
2021 - 2021	Rehabilitering tak nr 16	Lekkasje- Rehabilitering av tak nr 16 (Bekostet på ord. Drift og vedlikeholdsbudsjett)
2018 - 2019	Byttet alle utgangsdører til leiligheten	
2018 - 2018	Ladestasjoner	Borettslaget har i 2018 installert 5 stk. ladestasjoner.
2016 - 2016	Montert vannstoppere i 80 leiligheter	Borettslaget har montert vannstoppere i ca 80 leiligheter. Dette gjelder i de leilighetene varmtvannsbeholder ikke står i våtrom.
2009 - 2010	Fasaderehabilitering	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24
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: _____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vallefjell I Borettslag

---

Møtedato: 18.04.2024
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Rolvsøy Rådhus

Til stede: 34 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 41 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siri Jordal Iversen.

Møtet ble åpnet av Jonny Sten Larsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Siri Jordal Iversen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Siri Jordal Iversen foreslått. Som protokollvitne ble

   Marijana Kristiansen og Ole Jørgen Nilsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 250 000.

Vedtak: Godkjent

---

7 Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Øyvind Eriksrud foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Valg av 1 styremedlem:
Som styremedlem for 2 år, ble Kennet Thorsteinsen og Steinar Jacobsen foreslått.
Thorsteinsen trakk sitt kandidatur i møtet.

Vedtak: Steinar Jacobsen valgt ved akklamasjon

Valg av 2 varamedlem:
Som varamedlem for 1 år, ble Kennet Thorsteinsen, Torild Sandsengen og Tore Henning Fredriksen foreslått.

Vedtak: Kennet Thorsteinsen og Torild Sandsengen valgt etter skriftlig votering

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Jon Rikard Nygren, Linn Hermansen og Liv Strøm foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:04. Protokollen signeres av

Møteleder / fører av protokoll:	Siri Jordal Iversen/s/
Protokollvitne 1:	Marijana Kristiansen/s/
Protokollvitne 2:	Ole Jørgen Nilsen/s/

Etter konstituerende styremøte har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Øyvind Eriksrud	2024-2026
Styremedlem:	Solveig O. Helgeland	2023-2025
Styremedlem:	Tore Johnny Johansen	2023-2025
Styremedlem:	Janne Merete Stene	2023-2025
Styremedlem:	Steinar Jacobsen	2024-2026
Varamedlem:	Kennet Thorsteinsen	2024-2025
Varamedlem:	Torild Sandsengen	2024-2025

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 (borett) 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 (enkeltpersoner) 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. Nekter 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/inntaksikring, 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.
   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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes gjennomført.

§ 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 forretningsføreren 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. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

11 – 1 Vedtektsendringer.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes 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 cr 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

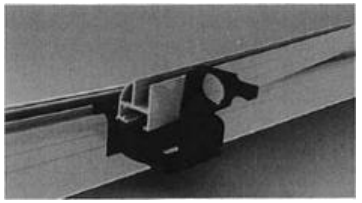
Når du skal åpne neste glass så tar du tak i den nedre glasslisten slik som vist på bildet. Dra glasset noen centimeter og legg så håndflaten mot glasset og skyv mot hengslesiden. Dette for å slippe unødig fingermerker på glassene. Skyv glasset helt inn til det stopper mot foregående glass. Glasset har 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 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.

33. **Behandling med silikonspray.**

I den nedre profilen der som glideputene på glassene går så er det behov for rengjøring. Profilen bor støvsuges og rengjøres med en liten kost slik at smuss og små partikler blir *fjernet.* **Til** slutt sprayes 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 borettshaver 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 handikap-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 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.**

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 karmer, 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 luft, 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 lufte 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. Styret avslår søknaden på grunn av

..... 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

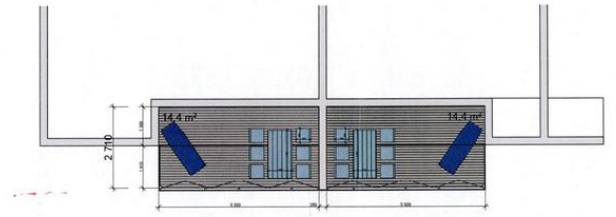
_____ _____

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

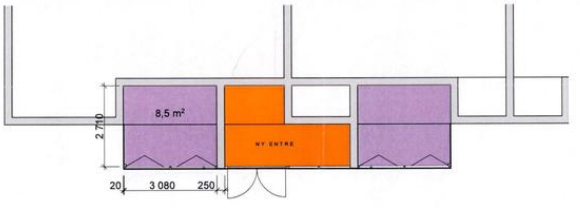
STYRELEDERS UNDERSKRIFT: DATO:

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

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



2. 2.ETG 1:100

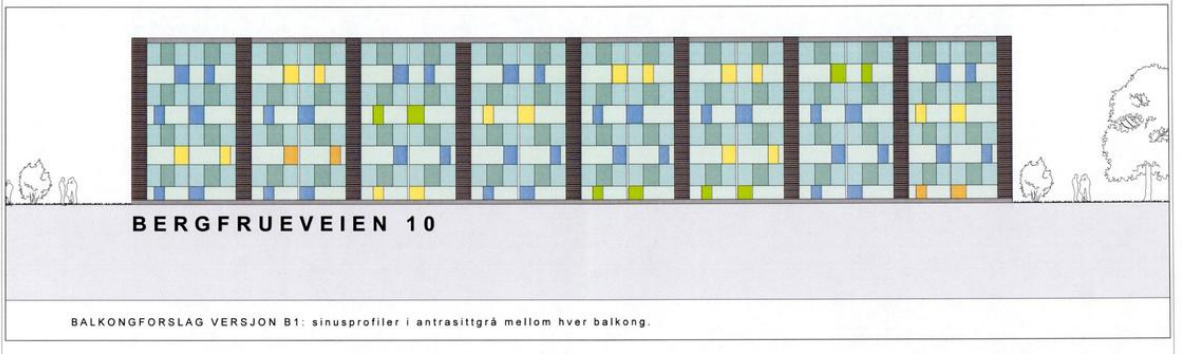


1. 1. ETG 1:100

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
1469/09 03.09.09

ARKITEKT		TILTAKSHAVER	TILTAKETS ART OG STED	BRA/BRUTTO/BYA	DATO	TEGNING	MÅL
METER ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 4 1606 FREDRIKSTAD	T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12 E: post@meter-as.no	ØPAS / OBOS PB 6666 0129 Oslo	Balkonger Vallefjellet Bergfrueveien 8-16	729 / 75 m.m.	19.06.09	BALKONG VERSJON A - PLAN	1:100
					REV.:	TEGNINGS-ID: A01-1	FORMAT: A3

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



BALKONGFORSLAG VERSJON B1: sinusprofiler i antrasittgrå mellom hver balkong.

FASADE VEST 1:200



FASADE VEST 1:500

SINUSPROFIL:
FORSLAG TIL FASADE MATERIALE
MELLOM BALKONGENE.





FASADE VEST 1:500

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
1469/09 03.09.09

ARKITEKT		TILTAKSHAVER	TILTAKETS ART OG STED	BRA/BRUTTO/BYA	DATO	TEGNING
METER ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 4 1606 FREDRIKSTAD	T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12 E: post@meter-as.no	ØPAS / OBOS PB 6666 0129 Oslo	Balkonger Vallefjellet Bergfrueveien 8-16	729 / 75 m.m.	19.06.09	BALKONG VERSJON B
					REV.:	TEGNINGS-ID: A01-1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

AB Arkitekter AS
Att. Alfredo Skyrud
Postboks 858
1670 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/10433-19-1447/2012-JOHB	729/52	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:

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. | Side av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	729	52,54,75,7				

Adresse: BERGFRUEVEIEN 8-16 | Postnr. 1663 | Poststed ROLVSØY

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ **Deler av tiltaket**
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

36/12 04.01.12

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde			
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant	
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☒ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass		
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme		
	☐ Solenergi	☐ Annen		

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver
Foretak / Tiltakshaver: AB ARKITEKTER AS
Dato: 06.12.11 | Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver: ALFREDO SKYRUD
© NBR nr. 5187 Juli 2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 2009/10433 LØPENR. 14066/2011
KASSE nr. KOPI
SAKSB. JOHB 06 DES. 2011 ARKIV DATO/SIGN
Side 1 av 1
SAKSNR. EAR-6BN-A
KLASSERING 729/52/7 C42

Skatteetaten

Dato
01.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 951 414 166 Andelsnr 185

Eiendommens adresse:

Bergfrueveien 8B, 1663 ROLVSØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 575 332
Som sekundærbolig:	kr 2 301 326

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 8B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2025-02-28

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 8B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

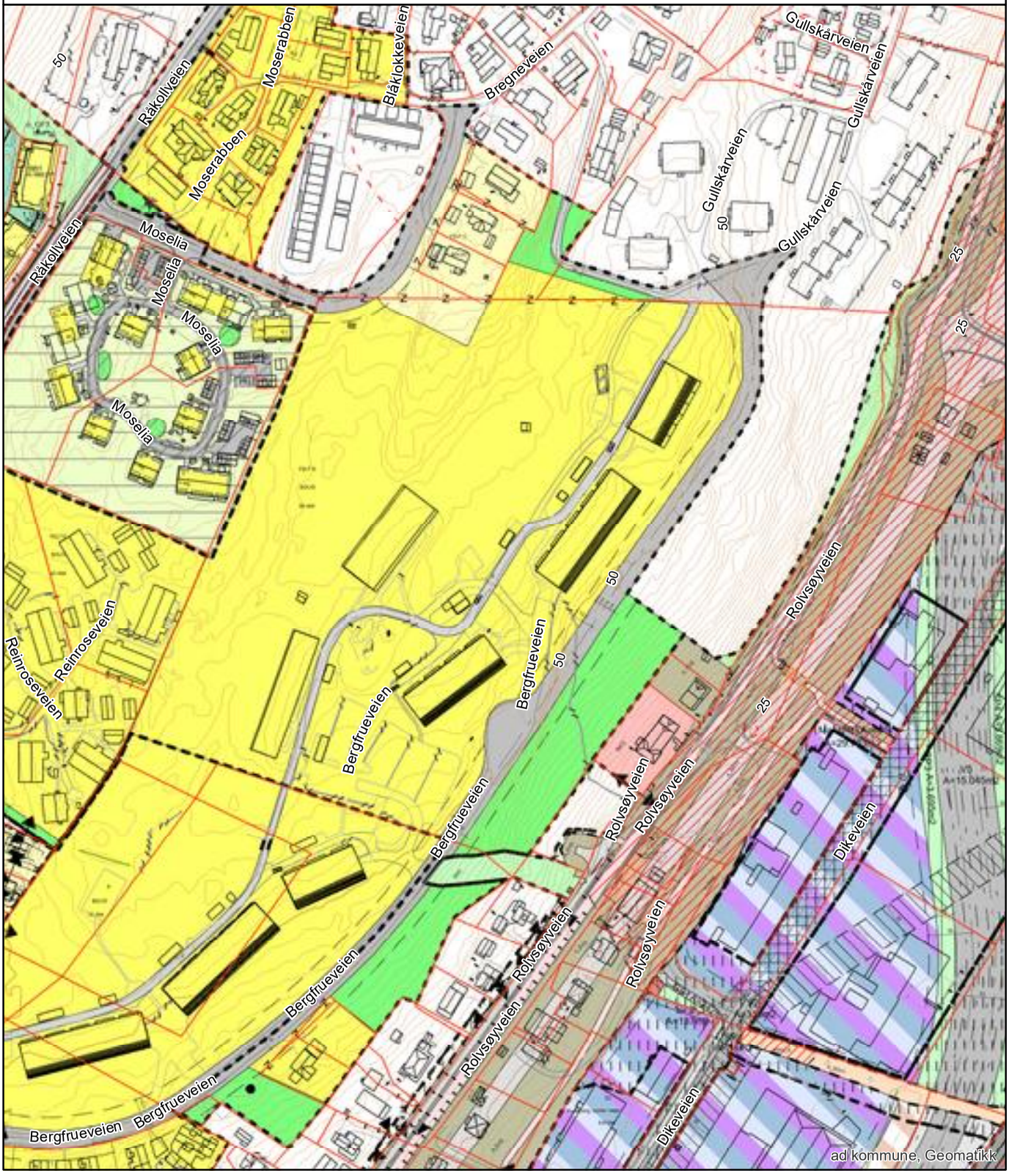
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2025-02-28

N

Planident: 1112,237,340,341
Ikrafttredelsesdato: 6.4.1992,23.10.1986,2.4.1992,15.6.2023
Plannavn: Vallefjellet - Rådalen felt E, nordre del, FV 109 Råbekken-Alvim, Parsell Råbekken-Rolvsøysund, Vallefjellet Rådalen, Vallefjellet Øst - Saxegård

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

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



Sak nr.: 237

RØLVSØY KØMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR
VALLEFJELLET ØST - SAXEGÅRD

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

Vedtatt av kommunestyret som sak K.57/86

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

Området reguleres for følgende formål:

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

2 Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel)

3 Friområder (lekeområder og skjermområder)

4 Spesialområder (trafo)

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25.

§ 1. Byggeområder.

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

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

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

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

§ 2. Trafikkområder.

I Trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier.
Gang- og sykkelveier.

§3 Friområder.

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

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN,

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold avkjørselsforhold m.m.

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

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

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

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

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

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

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

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

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

D. Parkering og biloppstilling.

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

E. Fellesbestemmelser.

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

Rolvsøy bygningsråd

Plan nr.: 340

R 0 L V S Ø Y K O M M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
F 0 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/skjerm-områder.
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.

- 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 m^2 , 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 m^2 , 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 tomta. Bygningsrådet skal påse at den parkmessige behandling og trafikksikkerhetsforholdene blir tilfredsstillende.

D. Parkering og biloppstilling.

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

VIKEN FYLKESKOMMUNE

Viken viser vei.

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

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, syklister 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 kjøreveg	o_SKV1-5,7-23	(2011)
Felles kjøreveg	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 friluftsformål. 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 vendehammere 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 Evjebekkveien 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 uteareal 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

Støyskjermer og voller 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 vollene 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/Evjebekken.

4.7 Ved kryssing og nærføring av bekker og elver skal en tilstrebe å fjerne minst mulig kantvegetasjon. Der elveløp og kantvegetasjon ved Råbekken/Evjebekken 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 Rolvsøysund. «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 trafikksikkerhet, 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 - kjøreveg 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 kjøreveg 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 m^2. 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. Gjerder 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/Evjebekken 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 Rolvsøysund 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 oppstuving 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 Rolvsøysund, 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/Evjebekken. 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 BESTEMMELSESOMRÅDER

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

Bebyggelses-
plan nr. 341

Se reg.plan. 340

Sted. : Vallefjellet - Rådalen felt E, nordre del - 06.04.92

For følgende plan er det ikke utarbeidet reguleringsbestemmelser.

Fredrikstad kommune, 12.01.2000

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

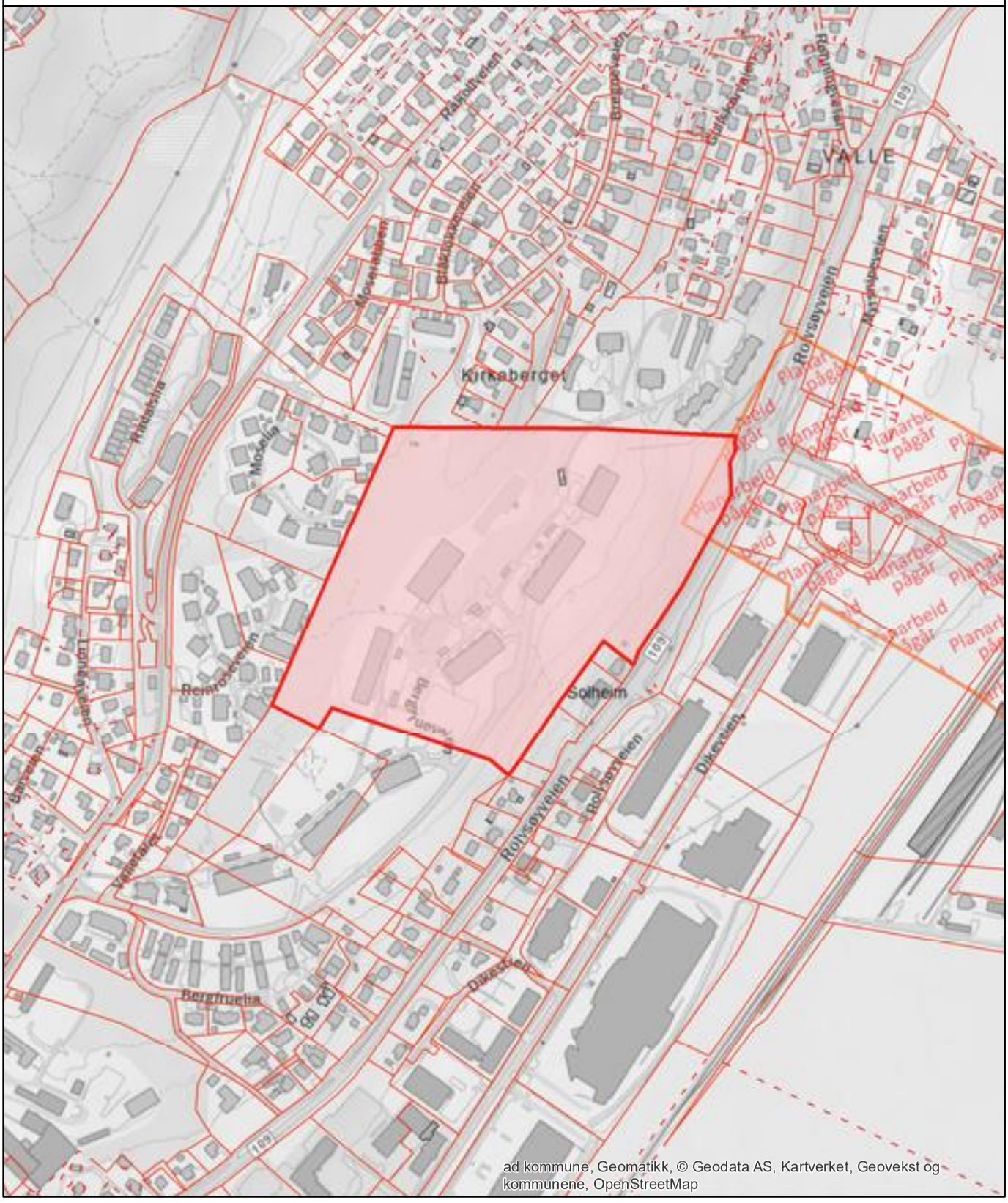
Adresse: Bergfrueveien 8B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-28

N

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

Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Oversiktskart

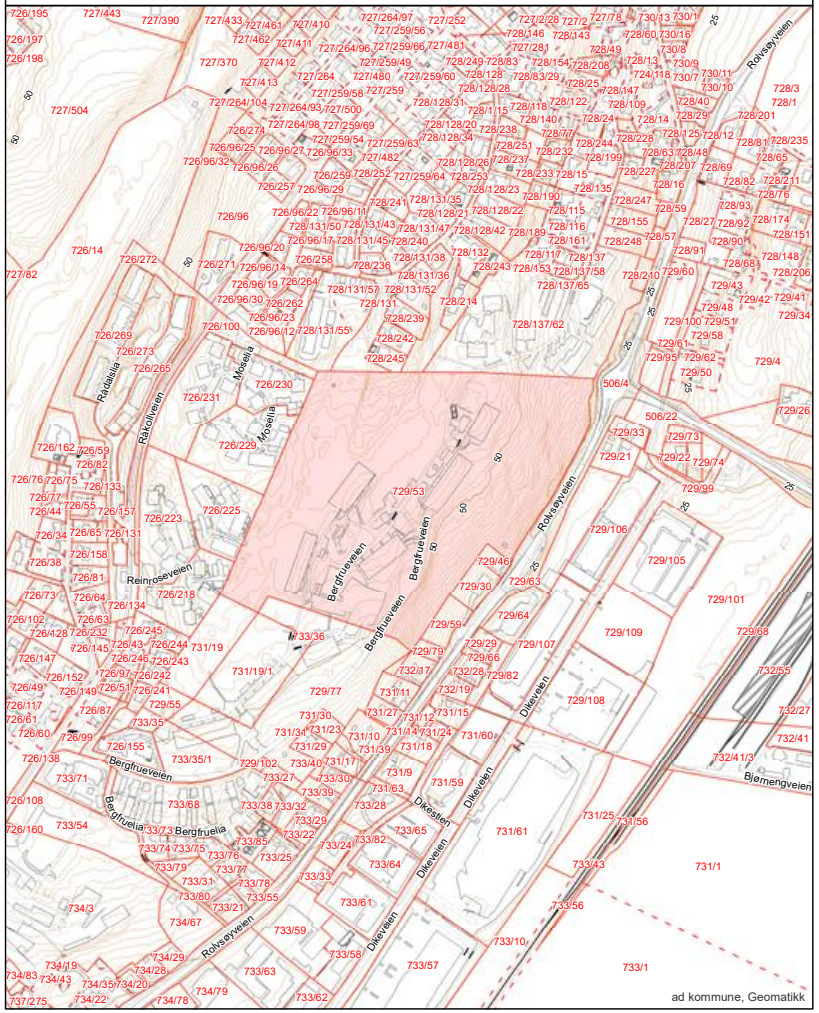
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 8B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-28

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 8B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

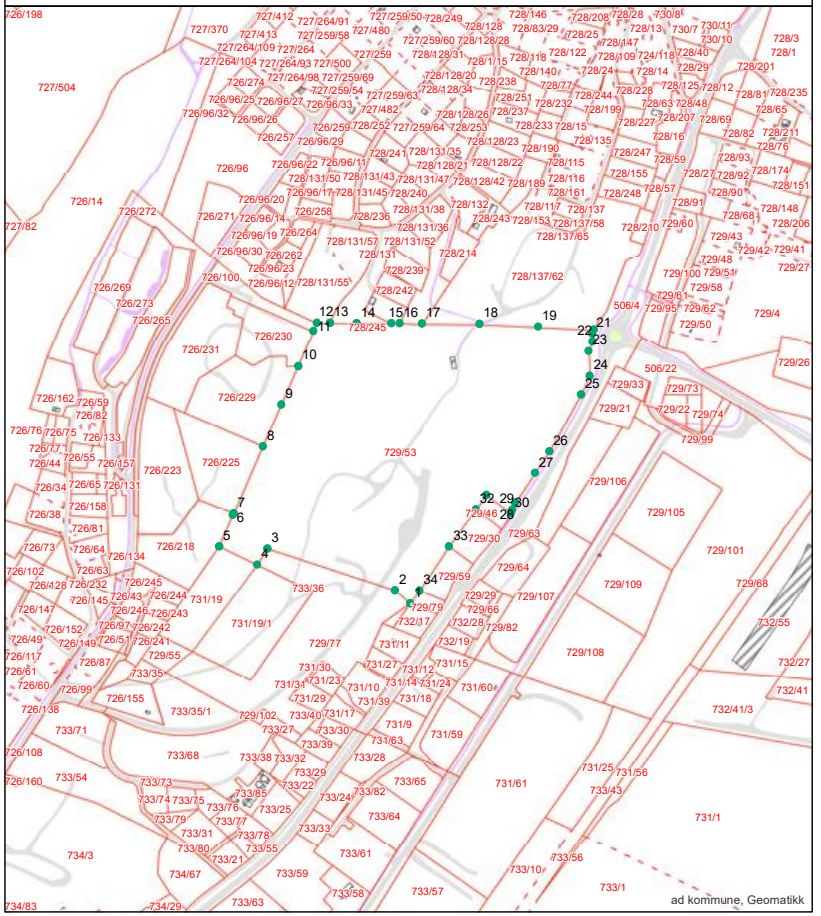
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-28

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.2.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
92546.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.2.2025

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 28.2.2025

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

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	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.08	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
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 - Skyddeling	25.11.1964			
AF - Annen forretningstype	21.10.1964	19.05.2008		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

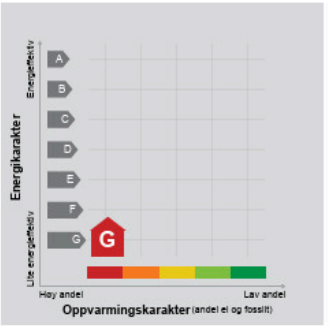
Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	70.0	70.0	0.0

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergfruevelen 8B
Postnummer	1663
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	729
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	193841112
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94496
Dato	19.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	91
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svaren@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BPX9489
Matrikkel: 3107-729/53/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 185



Hjemmelshavere:
Else Marie Sørensen



Adresse:
Bergfrueveien 8 B,
1663 ROLVSØY

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. IM	OMIKRON ELEKTRO AS	Elektriker	2022-08-26
ORION hvit 10W LED 3000K	OMIKRON ELEKTRO AS	Elektriker	2022-08-26
ETNE 3000K	OMIKRON ELEKTRO AS	Elektriker	2022-08-26

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/LINE PETTERSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0084/25
Vår referanse: 3689671/25854389
Bestilling: C3 2025-03-03 (3) 112

Dato
03.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
139932	200	26.2.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	729	53	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Fredrikstad EnergiNett AS
Pb 614, Lisleby
1616 Fredrikstad
Org.nr.: 980 234 088

Doknr. 139932 Tinglyst: 26.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kabelanlegg

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningskabelanlegg,
mellom eier av eiendommen gnr 729 bnr 76 (grunneier) i
Fredrikstad kommune
og
Fredrikstad EnergiNett AS (Energiverket).

Kabelanlegget er vist på vedlagte tegning.
Trasélengde ca. 28 meter over eiendommen
Trasébredde ca. 0,6 meter
Grøftedybde ca. 0,5 meter

Pkt. 1

Grunneieren gir energiverket:

- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 24 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte 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.

Pkt. 2

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.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert 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 avsavns-rente. 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 unødig 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 tinglysingen.

Denne avtalen er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og ett eksemplar sendes til tinglysing.

Oslo den 4/1-09 Fredrikstad, den 3.12.07

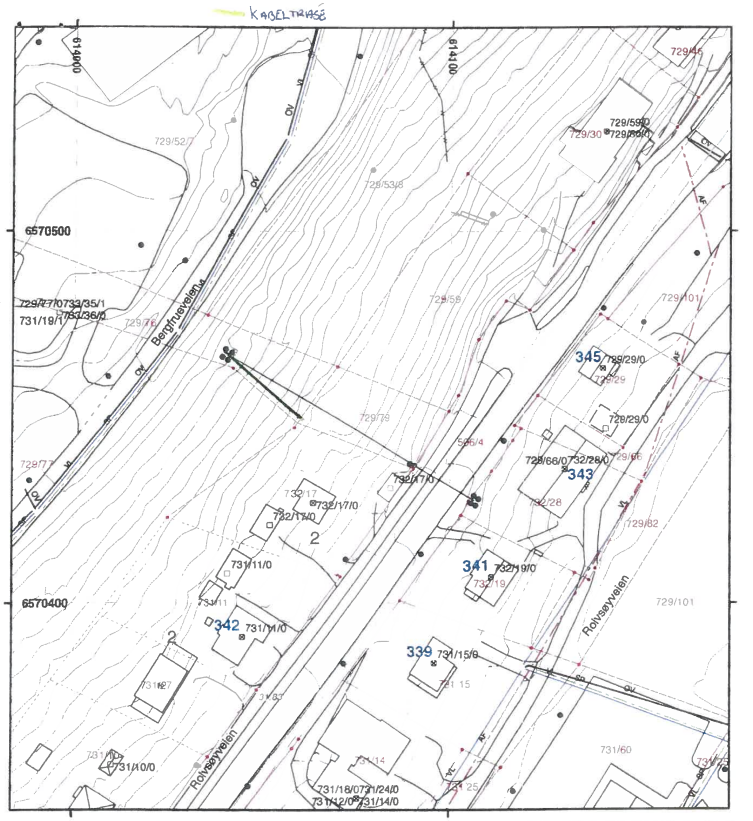
AS SELVAAGBYGG

(OLAV H SELVAAG) (OLE GUNNAR SELVAAG)
Grunneier

Fredrikstad EnergiNett AS
Org.nr. 980 234 088
Eilert Henriksen (daglig leder)

935 499 151
(Org.nr.)

Kabelanlegg avtale Selvaagbygg



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 729 Bnr: 79 Fnr: Snr:			Dato: 26.10.07
Adresse: ikke egen adresse	Målt grense		Sign:
Areal: 598 m2	Nøyaktighet bedre enn ca 15 cm		Vannledning
Målestokk: 1:1000	Konstruert grense		Overvannsledning
Planinformasjon: 340 - Reguleringsplan for Vallefjellet-Rådalen	Nøyaktighet mellom 15 cm og 2 m		Spillvannsledning
Formål: Offentlig friområde	Krokert grense		Avløp felles
Dato: Sign:	Nøyaktighet dårligere enn 2 m		Drensledning

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

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

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 30-0084/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergfrueveien 8B 1663 ROLVSØY

Betegnelse: Gnr 729, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no