PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

KIRKEVEIEN 5 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Befaringsrapport Witek Takst og Eiendom AS

Energiattest

Utskrift av matrikkelen

Tegninger

Ferdigattest

Matrikkelkart og grunnkart

Reguleringsplankart Kirkestien-Valleberget med bestemmelser

Arealplaner under arbeid - Ny bru Omberg-Torp

Kommuneplankart

Tinglyst seksjonering

Søknad om seksjonering

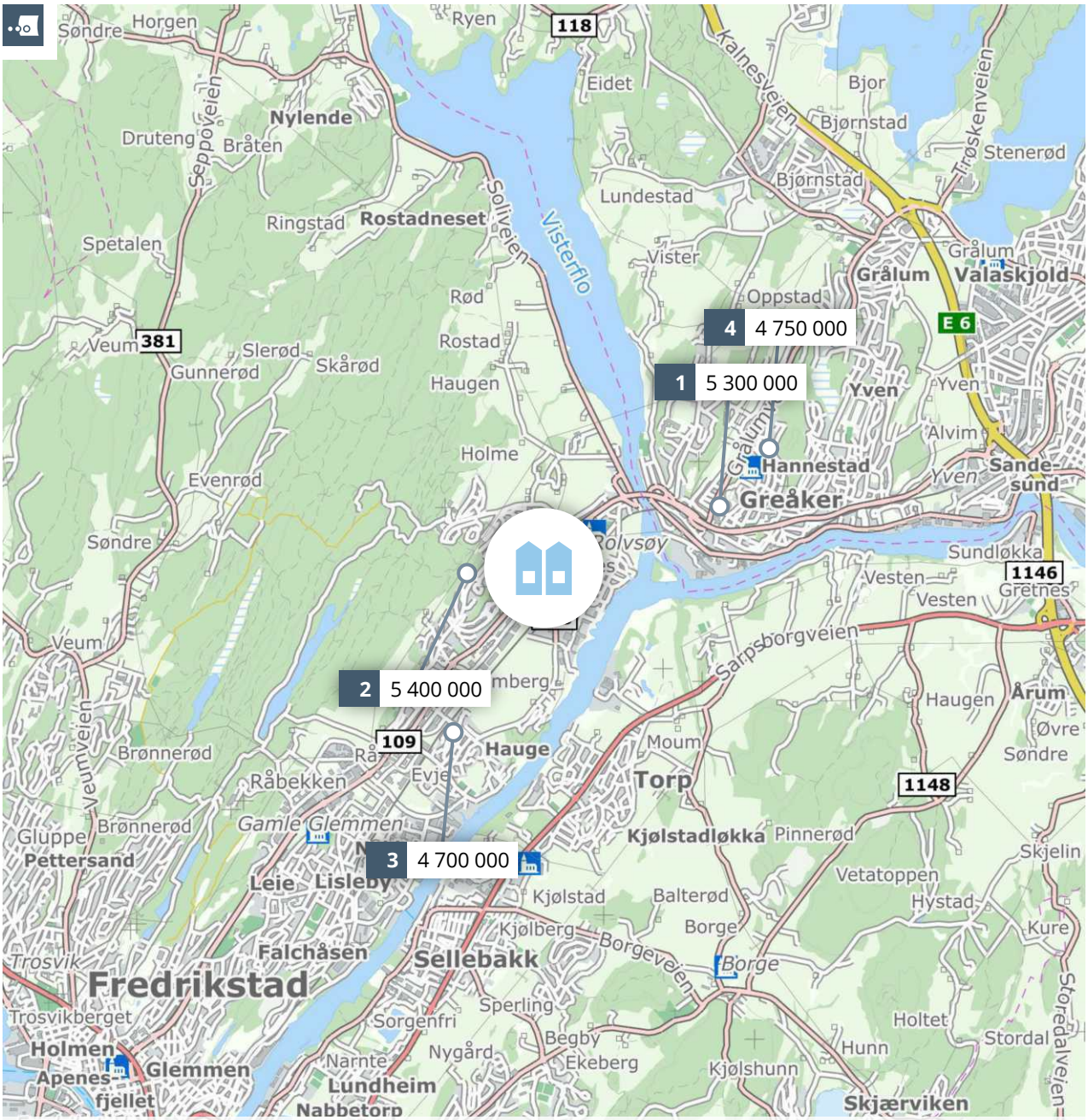
Seksjoneringstegninger

Vedtekter m/ vedlegg 1 og 2

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KIRKEVEIEN 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 27.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Stangeland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kirkeveien 5 B, 1664 ROLVSØY

Selveier rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 2026

GNR 728 BNR 211 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS RØNNINGEN

Verdivurdert til

4 890 000

-	4 890 000	45 701
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					1 175 m²	
Byggeår					2026	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trollfaret 16				15.06.2026	5 490 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**42 063**
	126 m²	2020	909 m²	3 sov						
2	Rådalslia 32				08.10.2025	5 490 000	**5 400 000**	0	5 400 000	**42 857**
	126 m²	2023	5 165 m²	4 sov						
3	Hans Nielsen Hauges vei 23 A				04.02.2025	4 790 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**46 443**
	101 m²	2024	1 008 m²	3 sov						
4	Myråsveien 16 A				16.06.2026	4 990 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**38 000**
	125 m²	2022	8 493 m²	3 sov						

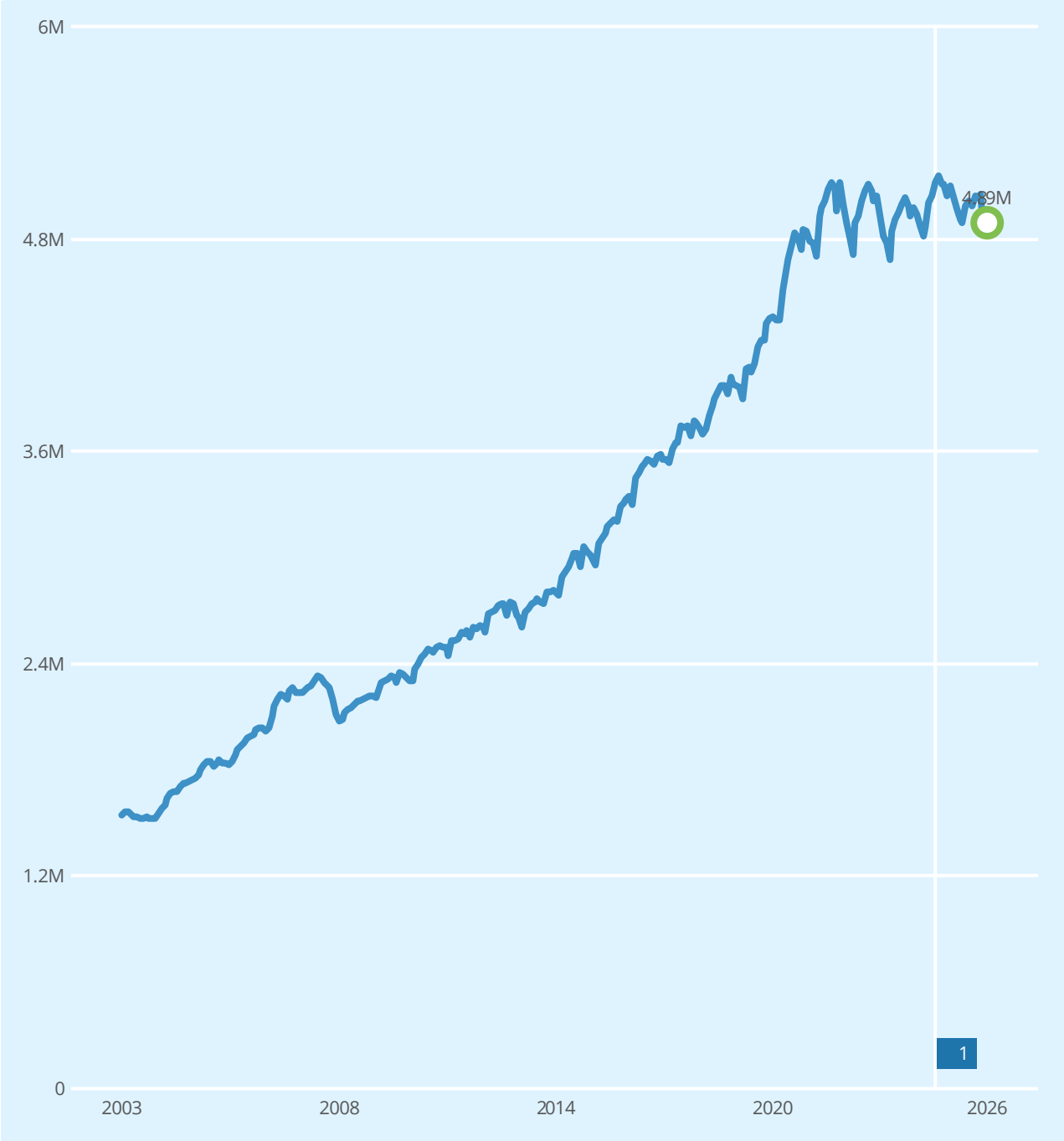
Dette er ett nybygd og moderne rekkehus, med god planløsning og sentral beliggenhet. Boligen har gjennomført og helhetlig standard, og fremstår meget delikat. Gode lysåpninger slipper inn mye dagslys, og leiligheten inneholder blant annet 3 soverom. I tillegg til stuen i 2. etasje er det ekstra areal i 1. etasje, godt egnet til bruk som en TV-krok, lekeareal, kontor e.l. Mot syd er det en solrik og skjermet terrasse. Carport og utv. sportsbod.
Den sentrale beliggenheten gjør området populært, og kollektivtilbudet er meget godt både mot Fredrikstad og Sarpsborg.
Det er gangavstand til skole, barnehage og dagligvareforretning, og det er under 3 km til handelsområdet ved Østfoldhallen. Det er også kort avstand til Fredrikstadmarka, med lysløype og flott turterreng.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



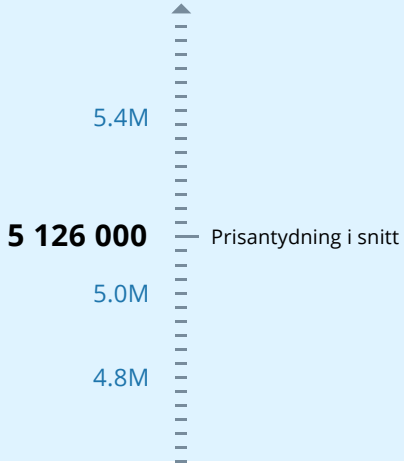
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

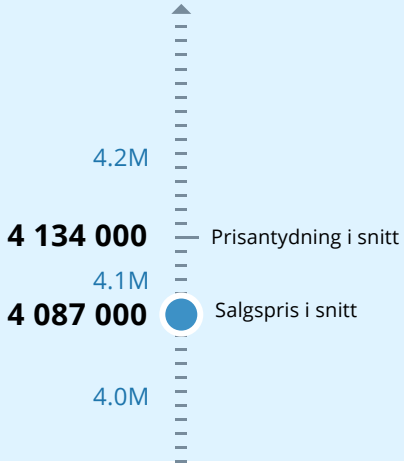
23
rekkehus til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
90
dager

Rekkehus solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

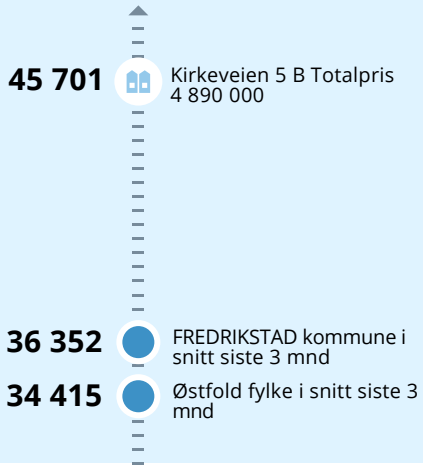
29
rekkehus solgt



Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Witek™
TAKST OG EIENDOM

BEFARINGSRAPPORT

Kirkeveien 5 B, 1664 Rolvsøy



Rapport dato:
06.05.2026

Rapport utført av

Kenneth Gressløs, MNTF

Medlem av
Norsk takst

Innholdsfortegnelse

1.0 Oppdrag 3

2.0 Eiendomsopplysninger 3

3.0 Referansenivå 3

4.0 Konklusjon 3

4.0 Befaring 4

Sarpsborg, 06.05.2026



Kenneth Gressløs, MNTF

FORBEFARING

1.0 Oppdrag			
Takstkonsulent:	**Kenneth Gressløs, MNTF**		
Dato befart:	**04.05.2026**	Rapport dato:	**06.05.2026**
Tilstede:	**Kenneth Gressløs, Takstingeniør MNTF**		
Om oppdraget:	Witek AS har av Sørlie Gruppen AS, ved Terje Klavestad fått i oppdrag å foreta en forbefaring av Kirkeveien 5 A. Det er gjennomført visuell befaring av bygget innvendig, uten inn inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Det tas forbehold om mulig skjult svikt som ikke er synlig ved en normal visuell befaring. Undertegnede takstkonsulent har utført oppdraget i henhold til Norsk Takst instruks for taksering av eiendommer, og de regler for etikk og uavhengighet som gjelder for slike oppdrag. Forhold av juridisk karakter er ikke vurdert av takstkonsulentene.		

2.0 Eiendomsopplysninger	
Adresse	Kirkeveien 5 A, 1664 Rolvsøy
Leilighet	
Saksdokumenter	• Bilder tatt på befaring • Byggforsk • NS 3600

3.0 Referansenivå

Tek 17.
NS 3600
Estetisk klasse K2

4.0 Konklusjon

Ved forbefaring fremsto boligen som gjennomgående i god stand. Boligen er nylig ferdigstilt innvendig, og det ble under befaringen kun observert enkelte mindre avvik på overflater. For øvrig ble det ikke avdekket spesielle avvik ved befaringen.

Samlet sett vurderes boligen å være i god og tilfredsstillende stand på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert avvik av vesentlig betydning.

Enkelte avvik som ble registrert under befaringen er rettet opp av utbygger, som har sendt bildedokumentasjon i etterkant. Rapporten er rettet opp i henhold til utbedringer.

4.0 Befaring	
Bilde	**Beskrivelse**
	**Overflater.** Overflater er generelt uten avvik.
	
 Flekkmaling gjenstår, men utbedres.	





Gulv

Gulvene ble sjekket for høydeavvik og synlige skader. Det ble ikke avdekket avvik på overflater.

Det ble registrert høydeforskjeller på 10 mm gjennom gangen i 1. etasje og 5 mm gjennom stue i 2. etasje.



Trapp

Trappen var uten feil og mangler på befaringen.



Kjøkken

Kjøkkeneinnredning fremstår uten feil og mangler.

Utbygger opplyser at det er stoppventil på hovedinntak og trådløse sensorer i tappevannskap og under kjøkkenskap.





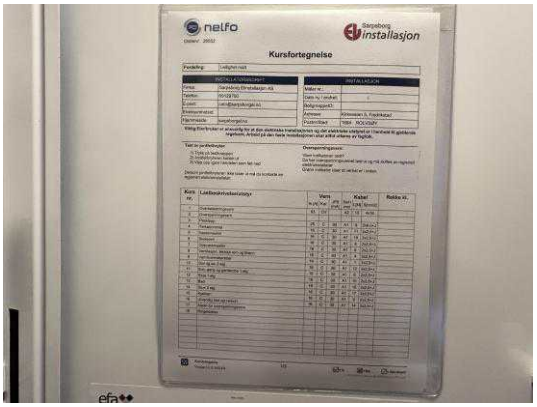
Bad

Det ble ikke avdekket større avvik på bad. Overflater fremstod som hele og det ble ikke avdekket bom (hulrom) under fliser. Fall på gulv var innenfor toleransekrav.

Utbygger har vist dokumentasjon på vegghengt toalett og uavhengig kontroll.









Teknisk utstyr

Det tekniske utstyret, som sikringskap, fordelerskap og ventilasjon, ble kun visuelt besiktet.

Det ble ikke avdekket vesentlige feil eller mangler på befaringen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Byggesak og geomatikk

MAXBO TEKNISKE TJENESTER AS
Att.:Maria Mittag
Vipevegen 43
3917 PORSGRUNN

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2023/83452	31	MDAN	728/211	22.05.2026

Ferdigattest - Tremannsbolig (rekkehus) i to etasjer - Kirkeveien 5A - Eiendom 728/211

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	711/26

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt
Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Søknaden ble mottatt her den 22.05.2026. Tillatelse for tiltaket ble gitt den 28.11.2023.

Ferdigattesten gjelder for
Adresse: Kirkeveien 5A, 1664 Rolvsøy
Eiendom: 728/211/0/0
Byggetiltak:

- Tremannsbolig (rekkehus) i to etasjer.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Caroline Marie Johansen
avdelingsleder byggesak

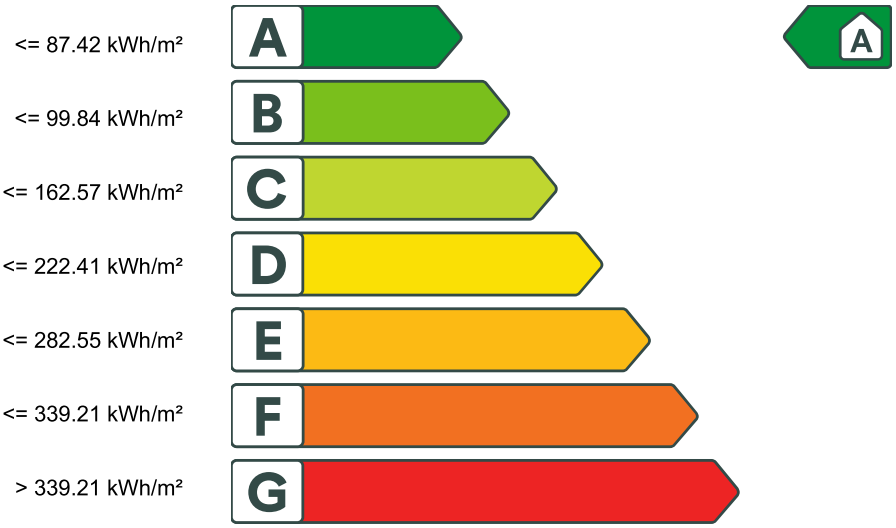
Magne Danielsen
saksbehandler byggesak

Byggesak og geomatikk
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 60 26

Simuleringstype: Energimerkesimulering
Simuleringstidspunkt: 01.05.2026 09:14
Versjon: 8.0.34.18
Bruker: Agnalt & Holmen AS
Selskap: Agnalt & Holmen AS
Prosjektnavn: Kirkeveien 5a - Tremannsbolig
Navn: Energimerke 2026

Energimerke



Beregnet klimakorrigert vektet levert energi: 86.55 kWh/m2

Energiflyt [kWh/m²]

Energipost	Netto (A)	Distr./Akk.	Brutto (B)	SPF	Tilført (C)
Romoppvarming	19,4	0	19,4	1	19,4
Ventilasjonsvarme	2,5	0	2,5	0,92	2,7
Varmtvann	25,1	6,8	31,9	1	32
Romkjøling	0	0	0	0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	0	0	0
Vifter	4,4	0	4,4	-	4,4
Pumper	0	0	0	-	0
Belysning	11,4	0	11,4	-	11,4
Teknisk utstyr	17,5	0	17,5	-	17,5
Totalt	80,3	6,8	87,2	-	87,4

Årlig levert og eksportert energi

Energibærer	[kWh/m²]
Levert elektrisitet	87,4
Fossil olje	0
Fossil Gass	0
Fossilt fast brensel	0
Bio-olje	0
Bio-gass	0
Bio fastbrensel	0
Sum brensel	0
Fjernvarme	0
Fjernkjøling	0
Annen energivare	0
Totalt levert energi	87,4
Eksportert elektrisitet	0
Netto levert energi	87,4

Elektrisk energibudsjett

Elektrisitetsposter	[kWh]	[kWh/m²]
1 El-spesifikke energiposter	11 009	33,3
2 Tilført el. til oppvarmingsanlegg	7 309	22,1
3 Tilført el. til varmtvannssystemer	10 558	32
4 Tilført el. til kjølesystemer	0	0
5 Egenprodusert el. til egenbruk	0	0
Levert elektrisitet, sum 1-5	28 876	87,4
6 Egenprodusert el. til eksport	0	0
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	28 876	87,4

Årlig klimakorrigert vektet levert energi

Energibærer	Klimakorr. [kWh/m²]	Vektningsfaktor	Vektet [kWh/m²]
Levert elektrisitet	86,5	1	86,5
Fossil olje	0	1	0
Fossil Gass	0	1	0
Fossilt fast brensel	0	1	0
Bio-olje	0	0,45	0
Bio-gass	0	0,45	0
Bio fastbrensel	0	0,45	0
Sum brensel	0	-	0
Fjernvarme	0	0,45	0
Fjernkjøling	0	0,45	0
Annen energivare	0	1	0
Totalt levert energi	86,5	-	86,5
Eksportert elektrisitet	0	0	0
Netto levert energi	86,5	-	86,5

Soner inkludert i evalueringen

Inkluderte soner.Plan 1 -.Sone 1.Plan 2 -.Sone 2.

Inndata simulering

Beskrivelse	Verdi
Ansvarlig energirådgiver	Ludvig Normann-Hansen
Ansvarlig firma	Agnalt & Holmen AS
Ny bygning, byggeforskrift	TEK17
Lekkasjetallet er målt	2026-03-11
Styringssystem lys	Konstantlys

Dokumentasjon av inndata for bygningskropp

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m²]	212	
Areal tak [m²]	167	
Areal gulv [m²]	164	
Areal vinduer og ytterdører [m²]	53,9	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m²]	330	
Oppvarmet luftvolum [m³]	793	
U-verdi yttervegger [W/m²K]	0,2	
U-verdi tak [W/m²K]	0,11	
U-verdi gulv [W/m²K]	0,14	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m²K]	0,85	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	16,3	
Normalisert kuldebroverdi [W/m²K]	0,07	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m²K]	41,4	
Lekkasjetall (n50) [1/h]	0,68	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,5	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer	0,2	

Dokumentasjon av inndata for ventilasjon, internlaster, oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]	80	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m³/s]	1,5	
Luftmengde i driftstiden [m³/hm²]	1,2	
Luftmengde utenfor driftstiden [m³/hm²]	0	
Årlig energibehov belysning [kWh/m²]	11,4	
Årlig varmetilskudd belysning [kWh/m²]	11,4	
Årlig energibehov utstyr [kWh/m²]	17,54	
Årlig varmetilskudd utstyr [kWh/m²]	10,52	
Årlig energibehov varmtvann [kWh/m²]	25,09	
Årlig varmetilskudd varmtvann [kWh/m²]	0	
Årlig varmetilskudd personer [kWh/m²]	13,14	
Settpunkttemp. for romoppv. i driftstiden [°C]	21	
Settpunkttemp. for romoppv. utenfor driftstiden [°C]	19	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	0	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m²]	80	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m²]	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonsvarme [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt varmtvann (sirkulasjon) [kW/(l/s)]	0,2	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]	0	
Spesifikk pumpeeffekt ventilasjonskjøling [kW/(l/s)]	0	
Gjenvinningsprosent gråvann [%]:	0	
Besparelse hot-fill hvitevarer [%]:	0	

Dokumentasjon av inndata for distribusjonssystemer (oppvarming og kjøling)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
U-verdi distribusjonrør romoppvarming [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør romoppvarming [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør ventilasjonsvarme [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør ventilasjonsvarme [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør varmtvann [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør varmtvann [m]:	99,12	
U-verdi distribusjonrør romkjøling [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør romkjøling [m]:	0	
U-verdi distribusjonrør ventilasjonskjøling [W/mK]:	0	
Lengde distribusjonrør ventilasjonskjøling [m]:	0	

Dokumentasjon av beregnede data for oppvarming og kjøling

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Årsvirkningsgrad (SPF) elekrisk oppvarming:	1	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov el. [%]:	100	
Årsvarmefaktor (SPF) varmepumpe:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov varmepumpe [%]:	0	
Årsvarmefaktor (SPF) solfanger:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov solfanger [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) forbrenningssystem:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov forbrenningssystem [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) varmeveksler fjernvarme:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov fjernvarme [%]:	0	
Årsvirkningsgrad (SPF) annen energikilde:	0	
Dekningsgrad brutto oppvarmingsbehov annen energikilde [%]:	0	
Kjølefaktor kjølemaskin:	0	
Energidekningsgrad kjølemaskin [%]:	0	
Virkningsgrad kjøleveksler fjernkjøling:	0	
Energidekningsgrad fjernkjøling [%]:	0	

Dokumentasjon av beregnede data for elektrisk energiproduksjon

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Gjennomsnittlig virkningsgrad solpaneler [%]:	0	
Installert effekt (STC) solpaneler [kW]:	0	
Energidekningsgrad elektrisitet solpaneler [%]:	0	
Energidekningsgrad elektrisitet vindkraft [%]:	0	

Dokumentasjon av primærenergifaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Primærenergifaktor elektrisitet	1	
Primærenergifaktor fossil olje	2,7	
Primærenergifaktor fossil gass	1,9	
Primærenergifaktor fast fossilt brensel	0,37	
Primærenergifaktor bio-olje	0,37	
Primærenergifaktor bio-gass	0,37	
Primærenergifaktor fast bio-brensel	0,37	
Primærenergifaktor fjernvarme	0,43	
Primærenergifaktor annen energikilde	1	
Primærenergifaktor fjernkjøling	0,37	
Primærenergifaktor eksportert elektrisitet	0	

Dokumentasjon av CO2-utslippsfaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
CO2-utslippsfaktor elektrisitet [g/kWh]	130	
CO2-utslippfaktor fossil olje [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fossil gass [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fast fossilt brensel [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor bio-olje [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor bio-gass [g/kWh]	0	
CO2-utslipp fast bio-brensel [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor fjernvarme [g/kWh]	0	
CO2-utslipp annen energikilde [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor fjernkjøling [g/kWh]	0	
CO2-utslippsfaktor eksportert elektrisitet [g/kWh]	65	

Dokumentasjon av energipris for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Energipris elektrisitet [kr/kWh]	0,8	
Energipris fossil olje [kr/kWh]	0	
Energipris fossil gass [kr/kWh]	0	
Energipris fast fossilt brensal [kr/kWh]	0	
Energipris bio-olje [kr/kWh]	0	
Energipris bio-gass [kr/kWh]	0	
Energipris fast bio-brensel [kr/kWh]	0	
Energipris fjernvarme [kr/kWh]	0	
Energipris annen energikilde [kr/kWh]	0	
Energipris fjernkjøling [kr/kWh]	0	
Energipris eksportert elektrisitet [kr/kWh]	1	

Dokumentasjon av politiske vektingsfaktorer for energibærere

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Vektingsfaktor elektrisitet	1	
Vektingsfaktor fossil olje	2,7	
Vektingsfaktor fossil gass	1,9	
Vektingsfaktor fast fossil brensel	2,7	
Vektingsfaktor bio-olje	0,37	
Vektingsfaktor bio-gass	0,37	
Vektingsfaktor fast bio-brensel	0,37	
Vektingsfaktor fjernvarme	0,43	
Vektingsfaktor annen energikilde	1	
Vektingsfaktor fjernkjøling	0,37	
Vektingsfaktor eksportert elektrisitet	0	

Inndataverdier yttervegger

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Plan 1 - Sone 1/Nord - 22 - Thermo/Egendefinert	0,17	36,5
Plan 1 - Sone 1/Øst - 112 - Thermo/Egendefinert	0,17	27,8
Plan 1 - Sone 1/Sør - 202 - Bindingsverk/Egendefinert	0,22	26,2
Plan 1 - Sone 1/Vest - 292 - Thermo/Egendefinert	0,17	27,8
Plan 2 - Sone 2/Nord - 22 - Bindingsverk/Egendefinert	0,22	16,8
Plan 2 - Sone 2/Øst - 112 - Bindingsverk/Egendefinert	0,22	24,9
Plan 2 - Sone 2/Sør - 202 - Bindingsverk/Egendefinert	0,22	25,4
Plan 2 - Sone 2/Vest - 292 - Bindingsverk/Egendefinert	0,22	26,5
Sum/snitt	0,2	211,9

Inndataverdier vinduer

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Plan 1 - Sone 1/Nord - 22 - Thermo/Alle vindu/dør/Standardvalg	0,85	1,8
Plan 1 - Sone 1/Sør - 202 - Bindingsverk/Alle vindu/dør/Standardvalg	0,85	12,1
Plan 2 - Sone 2/Nord - 22 - Bindingsverk/Alle vindu/dør/Standardvalg	0,85	22
Plan 2 - Sone 2/Øst - 112 - Bindingsverk/Alle vindu/dør/Standardvalg	0,85	3,1
Plan 2 - Sone 2/Sør - 202 - Bindingsverk/Alle vindu/dør/Standardvalg	0,85	13,4
Plan 2 - Sone 2/Vest - 292 - Bindingsverk/Alle vindu/dør/Standardvalg	0,85	1,5
Sum/snitt	0,85	53,9

Inndataverdier ytterdører

Sone/Fasade/Navn/Type	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]

Inndataverdier gulv

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]
Plan 1 - Sone 1/Gulv på grunn/Egendefinert	0,17	163,5

Inndataverdier tak

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]

Inndataverdier skillekonstruksjoner

Sone/Navn/Konstruksjon	U-verdi [W/m²K]	Areal [m²]	Type	Vender mot
Plan 2 - Sone 2/Tak mot kaldt loft/Egendefinert	0,12	166,9	Himling	Uoppv. sone

BRA (Bruksareal)

B1 BRA 1 Etasje	*52,1*
B1 BRA 2 Etasje	*53,6*
B2 BRA 1 Etasje	*53,1*
B2 BRA 2 Etasje	*53,6*
B3 BRA 1 Etasje	*52,1*
B3 BRA 2 Etasje	*53,6*
318,1 m²	

BYA (Bebygd Areal)

BTA	*183,7*
BYA	*189,9*
373,6 m²	

Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *El. skap*
VANN - *Vann skap*
N.H. - *Nedsenket himling*



Hovedetasje 1:100

F					
E					
D					
C	Legge inn revidert støyskjerm	STL		27.04.2023	
B	Tilføring av vinduer, målsette hager	STL	STL	15.04.2023	
A	SKISSE	STL	ALK	26.01.2023	

MAXBO Tekniske tjenester

10733 - 3 MANNSBOLIG

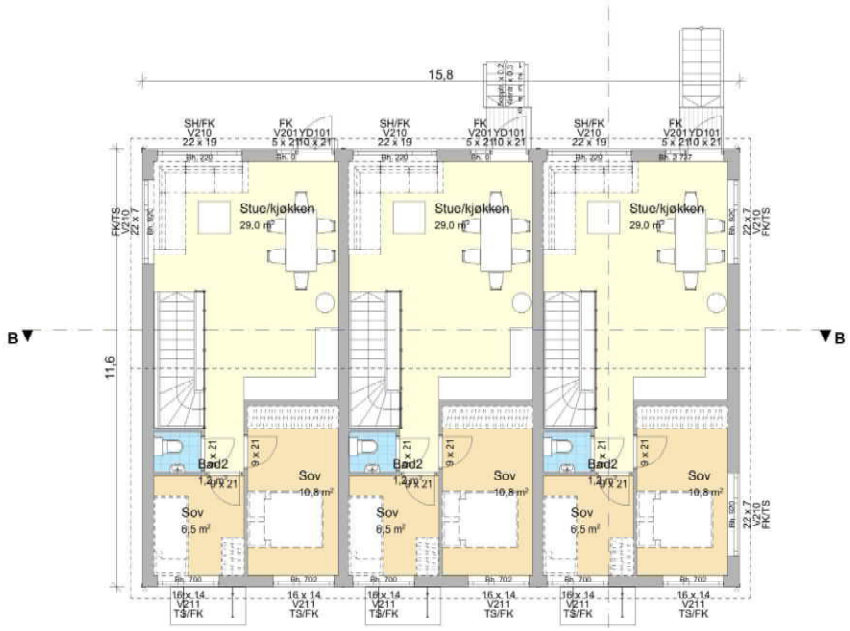
Sørlie Bygg

Kirkeveien 5a, 1664, Fredrikstad

Hovedetasje 1:100

kIRKEVEIEN 5a

Dok.No.	Dokument	Tegn.	Dato	Målestokk	Format	Tegn.nr.
728/211	Fredrikstad	STL	27.04.2023		A3	002





Snitt A 1:100



Vegger/dragere:
SD - *Synlig drager*
D - *Skjult drager*
B - *Bærende vegg*
T - *Teknisk vegg*

Vinduer:
TS - *Toppsving*
FK - *Fastkarm*
SH - *Sidehengslet*

Teknisk:
EL - *El. skap*
VANN - *Vann skap*
N.H. - *Nedsenket himling*

BRA (Bruksareal)

B1 BRA 1 Etasje	*52,1*
B1 BRA 2 Etasje	*53,6*
B2 BRA 1 Etasje	*53,1*
B2 BRA 2 Etasje	*53,6*
B3 BRA 1 Etasje	*52,1*
B3 BRA 2 Etasje	*53,6*
	318,1 m²

BYA (Bebygd Areal)

BTA	*183,7*
BYA	*189,9*
	373,6 m²

F					
E					
D					
C	Legge inn revidert støyskjerm	STL		27.04.2023	
B	Tilføring av vinduer, målsette hager	STL	STL	15.04.2023	
A	SKISSE	STL	ALK	26.01.2023	

REV. BESKRIVELSE SIGN. REV. DATO

PROSJEKT: **10733 - 3 MANNSBOLIG**

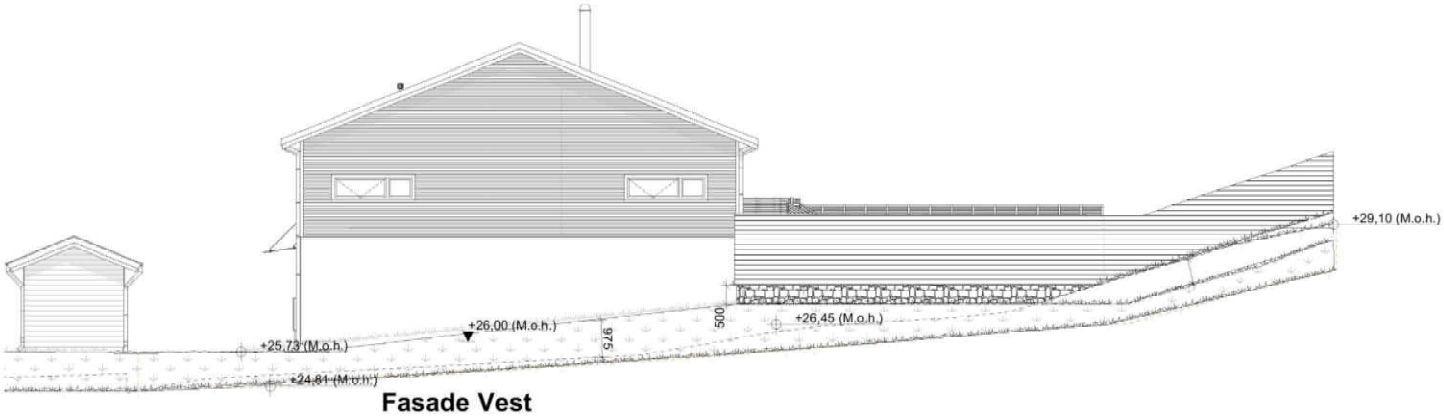
TILTAKSHAVER: **Sørlie Bygg**

BYGGEADR.: **Kirkeveien 5a, 1664, Fredrikstad**

TEGN. INNH.: **2 Etasje 1:100**

ADR.: **kIRKEVEIEN 5a**

Saksnr.	Tegnet	Tegn.	Dato	Målf.	Format	Tegningsnr.
728/211	Fredrikstad	STL	27.04.2023		A3	001



Fasade Vest



Fasade Øst

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C	Legge inn revidert støyskjerm	STL		27.04.2023
B	Tilføring av vinduer, målsette hager	STL	STL	15.04.2023
A	SKISSE	STL	ALK	26.01.2023

REV. BESKRIVELSE | SIGN. | REV. DATO

PROSJEKT: **10733 - 3 MANNSBOLIG**

TILTAKSHAVER: **Sørlie Bygg**

BYGGESTED: **Kirkeveien 5a, 1664, Fredrikstad**

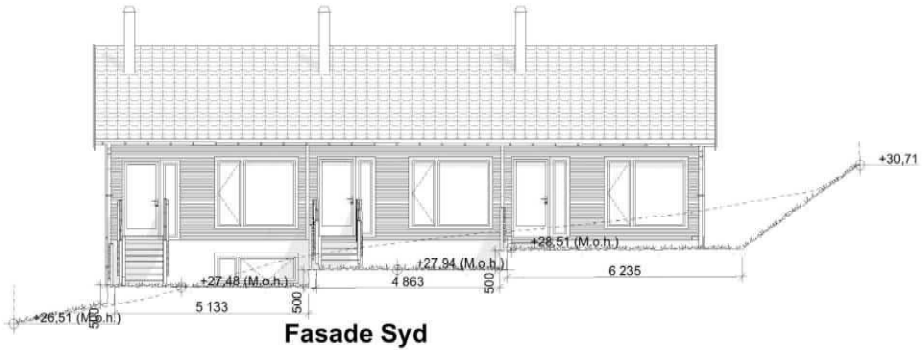
TEGN. NAVN: **Fasade 1 og 2**

MAXBO Tekniske tjenester

GÅR: **kIRKEVEIEN 5a**

Dok.No.	Revisjon	Tegn.	Dato	Målf.	Format	Tegn.nr.
728/211	Fredrikstad	STL	27.04.2023		A3	003

Template: **#Template revision**, File name: **Bolig med støytiltak - 27.04.24.pln**, Publishing date: **27.04.2023**, Time: **10:07**



Fasade Syd



Fasade Nord

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C	Legge inn revidert støyskjerm	STL		27.04.2023
B	Tilføring av vinduer, målsette hager	STL	STL	15.04.2023
A	SKISSE	STL	ALK	26.01.2023

REV. BESKRIVELSE | SIGN. | REV. DATO

PROSJEKT: **10733 - 3 MANNSBOLIG**

TILTAKSHAVER: **Sørlie Bygg**

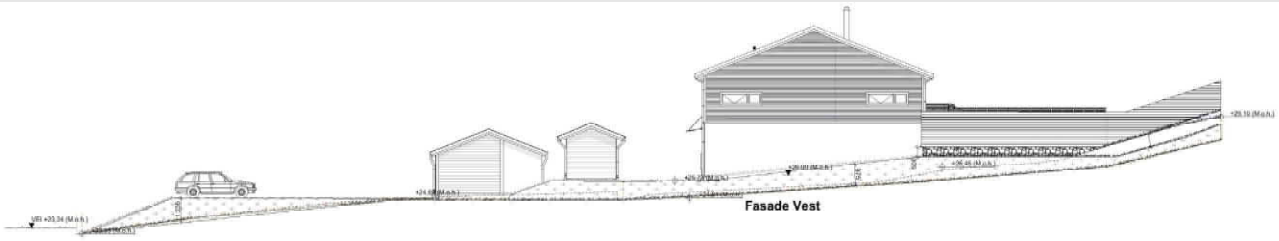
BYGGEPLASS: **Kirkeveien 5a, 1664, Fredrikstad**

TEGN. NAVN: **Fasade 3 og 4**

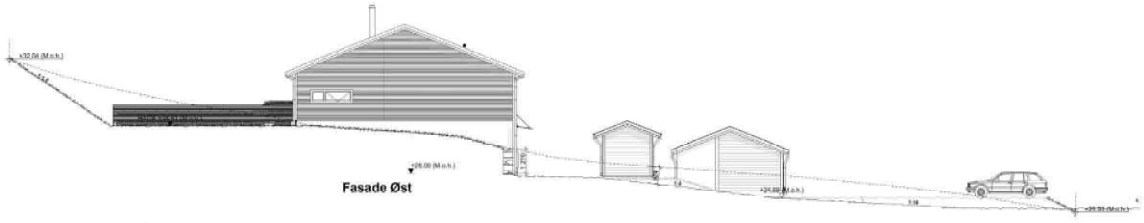
GNR. **kIRKEVEIEN 5a**

Dr.No.	Tegnet	Kontr.	Dato	Mål	Format	Tegn.nr.
728/211	Fredrikstad	STL	27.04.2023		A3	004

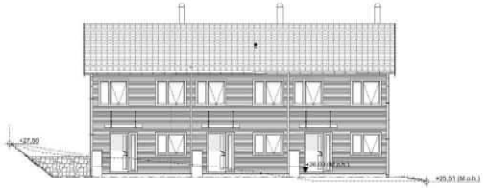
Template: **#Template revision**, File name: **Bolig med støytiltak - 27.04.24.pln**, Publishing date: **27.04.2023**, Time: **10:07**



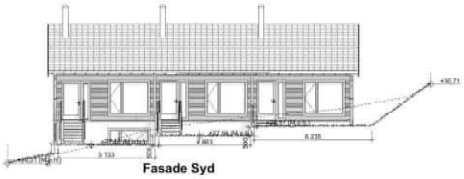
Fasade Vest



Fasade Øst



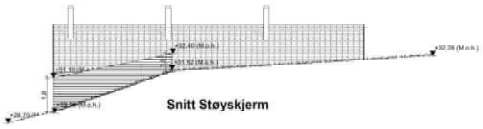
Fasade Nord



Fasade Syd



Snitt Støyskjerm



Snitt Støyskjerm

Eksisterende terreng

Nytt terreng

F				
E				
D				
C	Legge inn revidert støyskjerm	STL		27.04.2023
B	Tilføring av vinduer, målsette hager	STL	STL	15.04.2023
A	SKISSE	STL	ALK	26.01.2023

REV. BESKRIVELSE | SIGN. | REV. DATO

PROSJEKT: **10733 - 3 MANNSBOLIG**

TILTAKSHAVER: **Sørlie Bygg**

BYGGEPLASS: **Kirkeveien 5a, 1664, Fredrikstad**

TEGN. NAVN: **23-1 Fasade snitt 1:200**

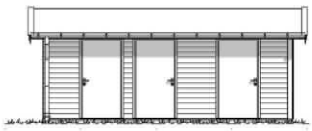
SIGN.: **KIRKEVEIEN 5a**

MAXBO Tekniske tjenester

Dr.No.	Revisjon	Tegn.	Dato	Mål.	Format	Tegn.nr.
728/211	Fredrikstad	STL	27.04.2023		A3	005



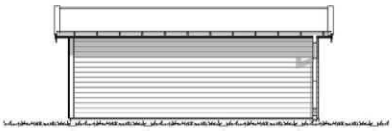
FASADE ØST



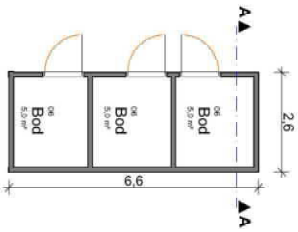
FASADE SYD

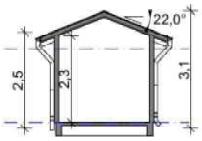


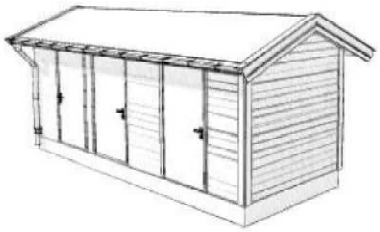
FASADE VEST



FASADE NORD

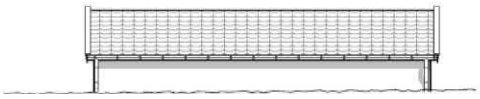






BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA/BTA	17,5
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA	15,3

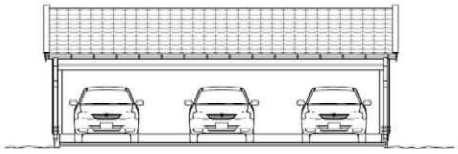
A	Byggemeldingstegninger	STL	07.02.23
	Kirkeveien 5B	30.10.20	728/211
		STL	Fredrikstad
	Sørlie Bygg AS Kirkeveien 5B Alle Fasader og plan 1:100	Bod	
		1:100	A3 10.1



FASADE SYD



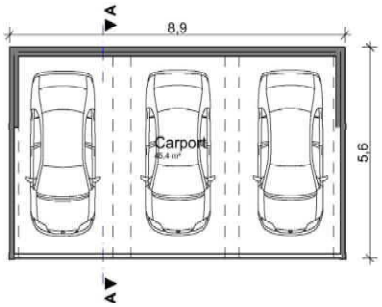
FASADE ØST

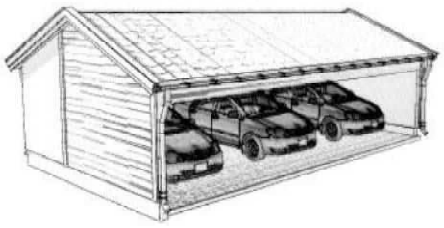


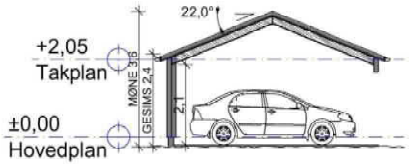
FASADE NORD



FASADE VEST







BYA (Bebygd Areal)	
ID	Area
BYA	49,8
BRA (Bruksareal)	
ID	Area
BRA	45,4
BRA: BTA	49,8

A	Byggemeldingstegninger	STL	07.02.2023
Prosjekt	10733 KIRKEVEIEN 5B	DATO 07.02.23	Nr./År 728/211
TEGNANSVAR	STL	Kontrollert FREDRIKSTAD	
BYGGEPLASS	SØRLIE BYGG AS KIRKEVEIEN 5B, FREDRIKSTAD	PLOTTE CARPORT	
TEGN.TYPE	Alle Fasader og plan 1:100		
		Mål 1:100	Format A3	Tegning nr. 10.1

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 30. april 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 728 **Bruksnr.:** 211 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 3
Adresse: Kirkeveien 5A, 1664 Rolvsøy

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 728	**Bnr:** 211	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Kirkeveien 5A		
Areal:	ca 1175.7 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	3		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 321 Kirkestien - Valleberget	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** februar 14, 1991
Reguleringsbestemmelser: Regbest321_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Oversiktskart

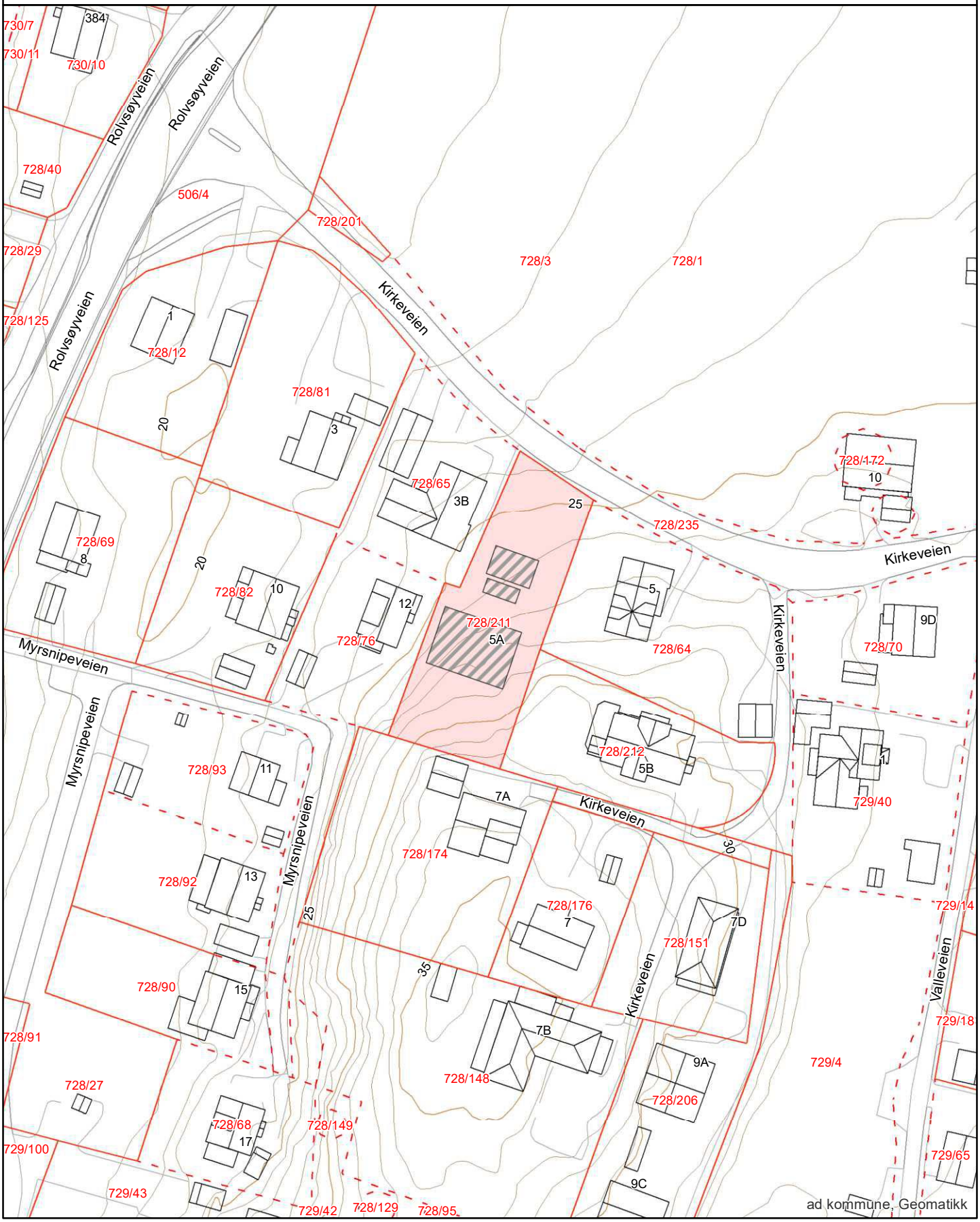
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 728/211/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-25

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 728/211/0/1

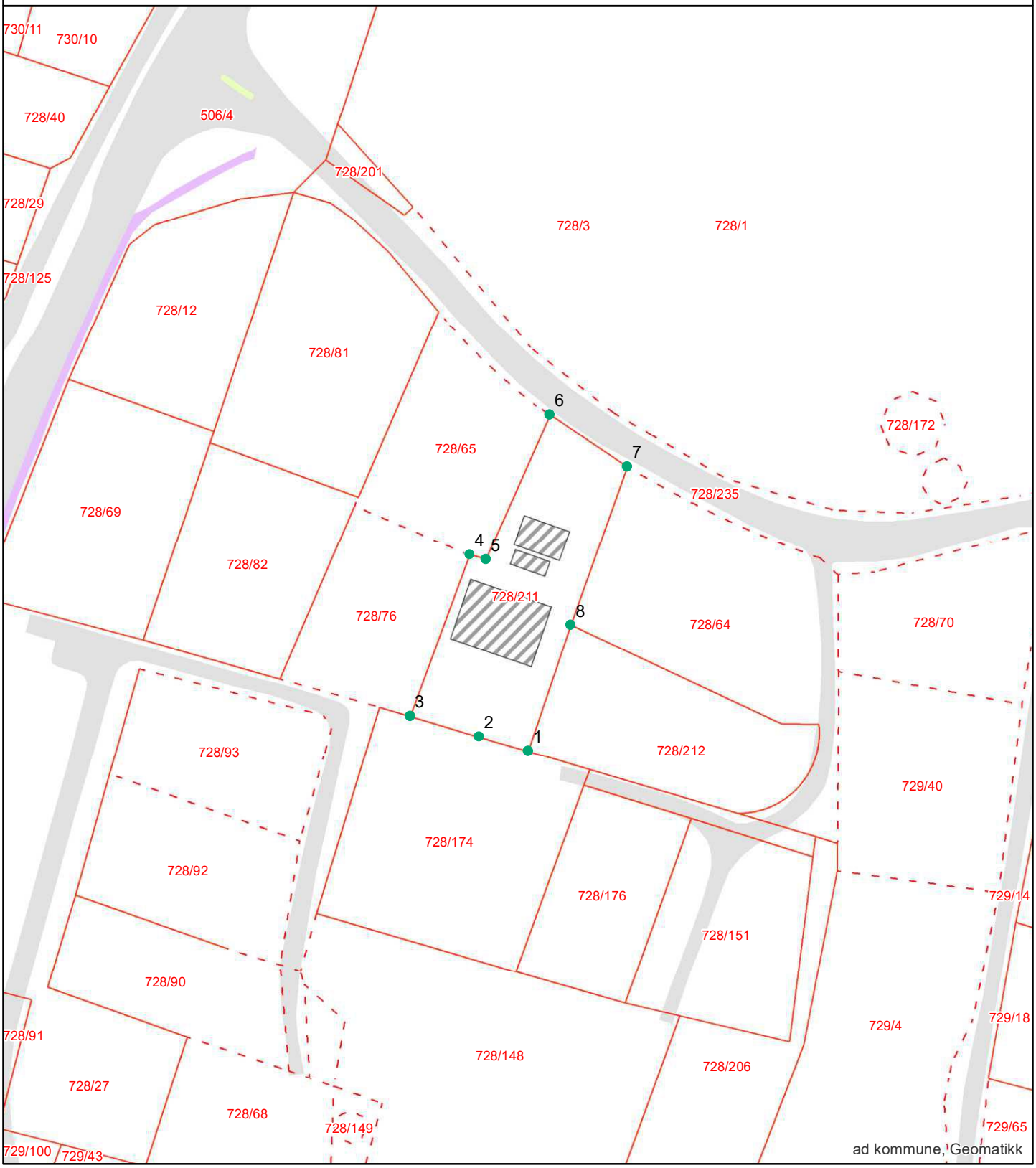
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-25

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 : 25.3.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1175.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570975.00613	614497.538754	Ikke spesifisert	9.45	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
2	6570977.68041	614488.475748	Ikke spesifisert	13.28	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
3	6570981.49084	614475.767492	Ikke spesifisert	31.73	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
4	6571011.22898	614486.791756	Ikke spesifisert	3.12	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
5	6571010.32401	614489.773838	Ikke spesifisert	29.1	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
6	6571036.90075	614501.575273	Ikke spesifisert	17.13	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0
7	6571027.39917	614515.831039	Ikke spesifisert	30.96	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6570998.24158	614505.456876	Ikke spesifisert	24.55	Offentlig godkjent grensemerke		Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	14	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 728/211/0/3

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-27

N

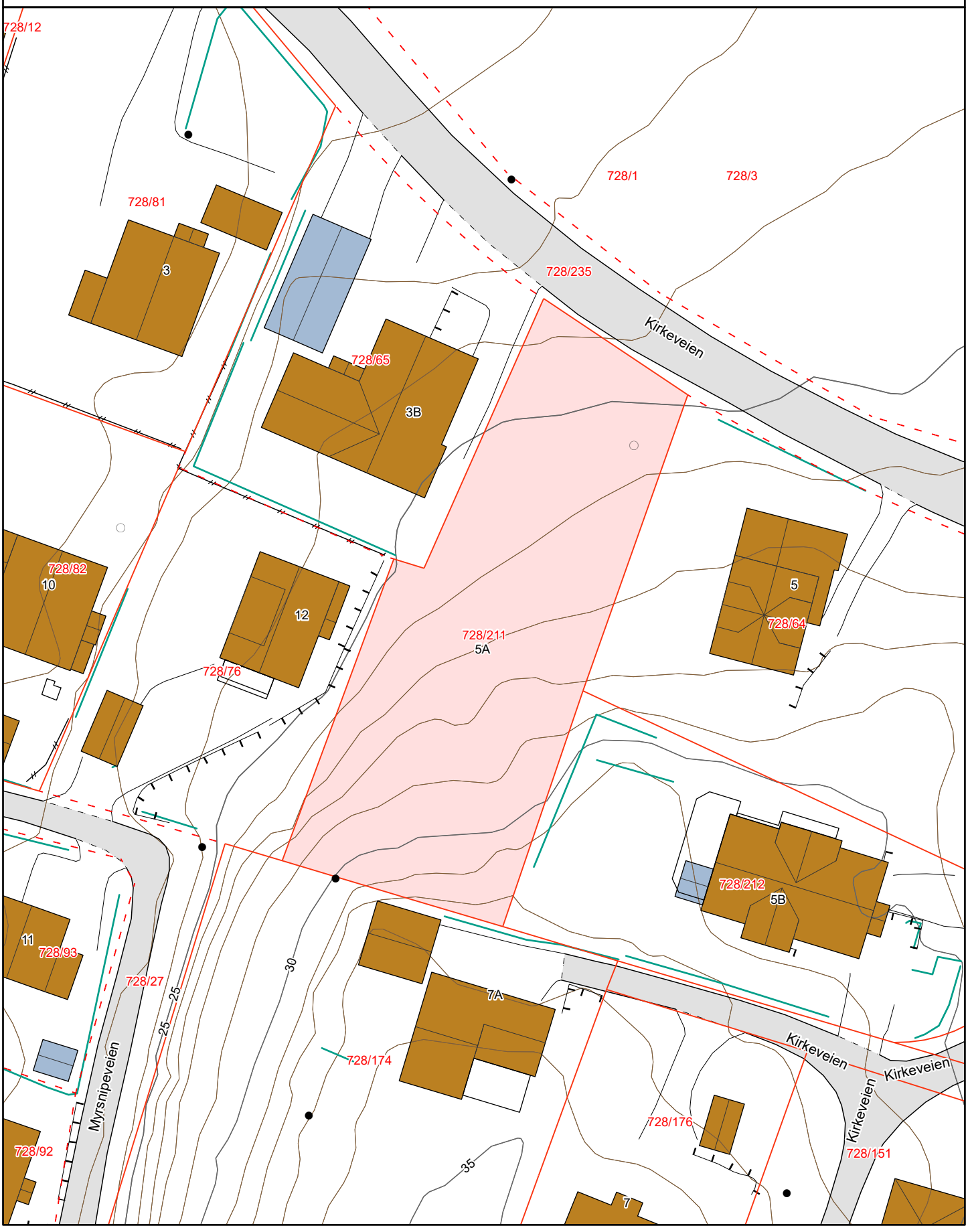
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Oversiktskart

Adresse: **Kirkeveien 5A, 1664 Rolvsøy**
Gnr/Bnr: **3107/728/211/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1176 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026



Matrikkelkart

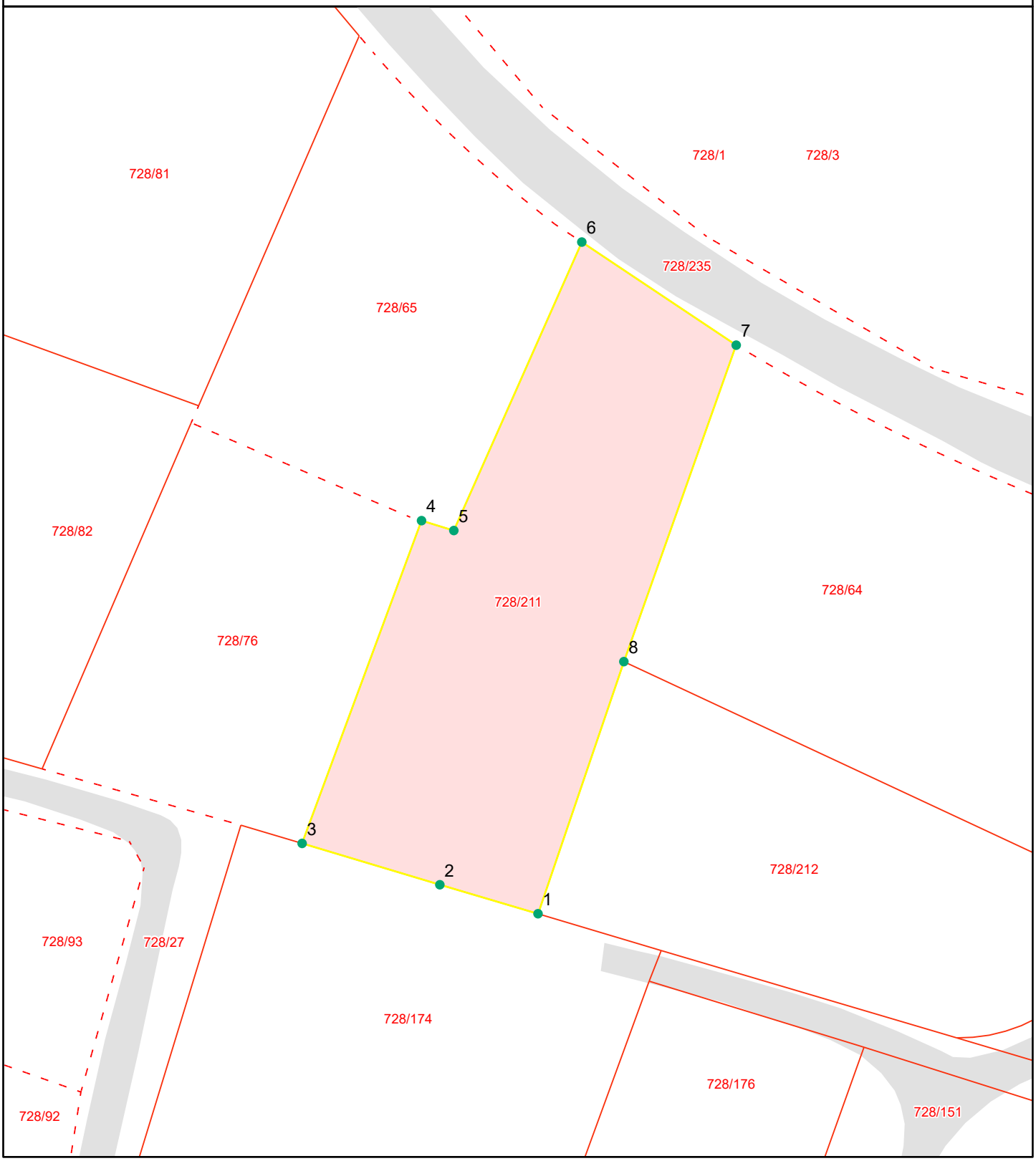
Adresse: **Kirkeveien 5A, 1664 Rolvsøy**
Gnr/bnr: **3107/728/211/0/3**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1176 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 27.04.2026

N

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

Beregnet areal: 1176 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6570975.01	614497.54	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	9.45	0
2	6570977.68	614488.48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	13.28	0
3	6570981.49	614475.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	31.73	0
4	6571011.23	614486.79	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	3.12	0
5	6571010.32	614489.77	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	29.1	0
6	6571036.9	614501.58	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	17.13	0
7	6571027.4	614515.83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	30.96	0
8	6570998.24	614505.46	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	14	24.55	0

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 728/211/0/1

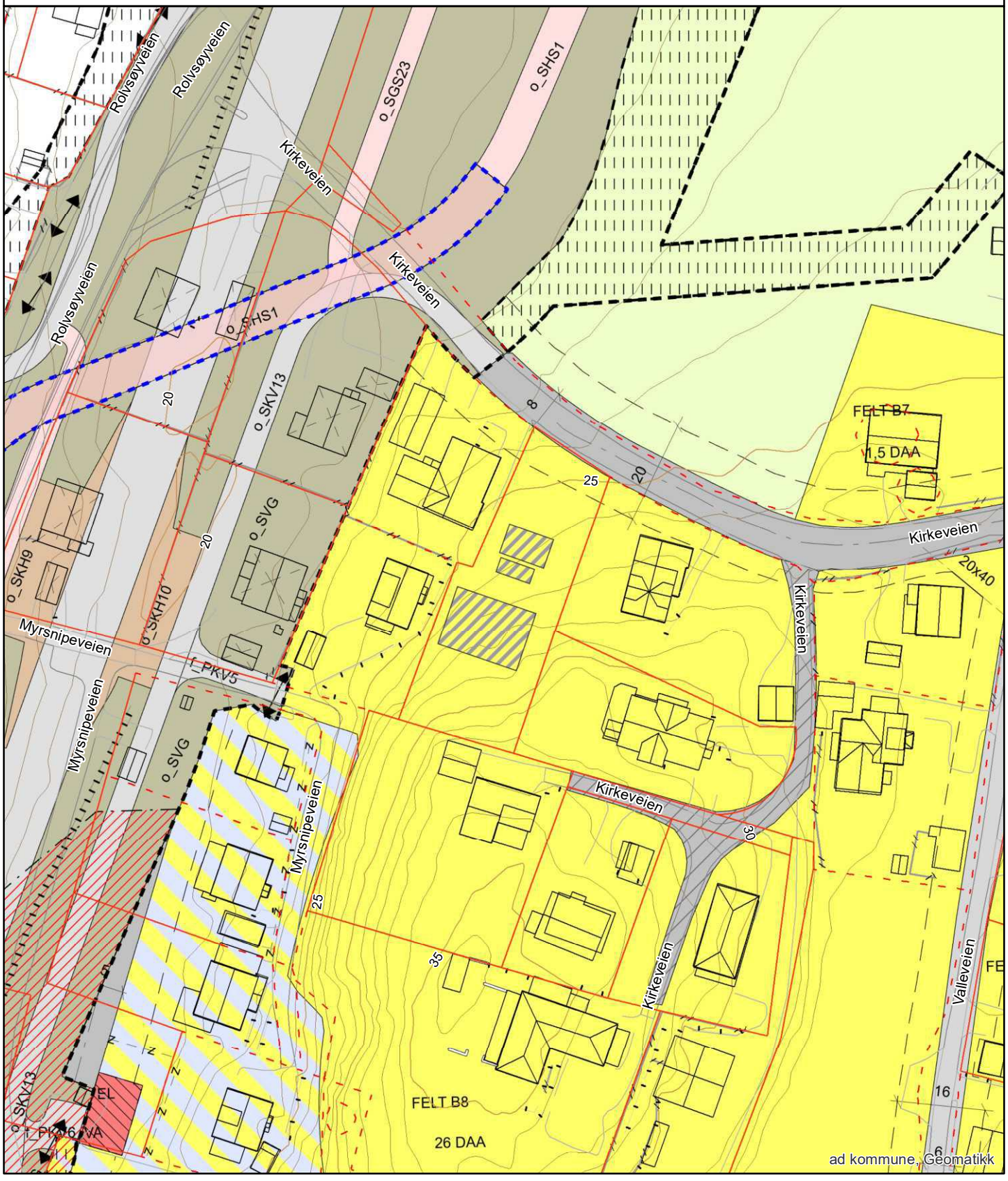
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-25

N

Planident: 321
Ikrafttredelsesdato: 14.2.1991
Plannavn: Kirkestien - Valleberget

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.



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

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

d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Bebyggelse og anlegg	1001		FF0000	255-000-0	0-255-255-0
Boligbebyggelse	1100		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse	1111		FFFF00	255-255-155	0-0-97-0
Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse	1112		FFFF00	255-255-0	0-0-255-0
Boligbebyggelse blokkbebyggelse	1119				
Fritidsbebyggelse	1120		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse frittliggende	1121		FFE7AE	255-231-174	0-9-31-0
Fritidsbebyggelse konsentrert	1122		FFC000	255-204-102	0-51-153
Fritidsbebyggelse blokk	1123				
Næringsbygg	1530				
Serviceområdet	1532	Serviceområdet	CC9900	204-153-0	0-25-255-20
Kjøpesenter	1540	Kjøpesenter	CC9900	204-153-204	0-25-0-0
Forretninger	1550	Forretninger	CC33FF	204-204-255	25-25-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1560	Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1561	Barnehage			
Undervisning	1562	Undervisning			
Forskning	1563	Institusjon			
Kirkegårder og gravplasser	1564	Kirkegårdsområde			
Fengselsvirksomhet	1565	Fengselsområde			
Administrasjon	1566	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1569				
Fritids- og turistformål	1710	Fritid/turistformål	99FFCC	153-153-204	25-25-0-20
Utleiehytter	1571	Utleiehytter			
Campingbygninger	1572	Campingbygninger			
Campingplass	1573	Campingplass			
Idrettsplass	1574	Idrettsplass			
Ridesenter/ridehall	1580	Ridesenter/ridehall	CC9900	204-153-153	0-25-25-20
Motorbasert og motorisert	1581	Motorbasert/motorisert			
Næringsbebyggelse	1590	Næringsbebyggelse	99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Kontor	1592	Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1598	Hotell			
Bevaring	1700	Bevaring			
Naturvern	1740	Naturvern	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Lager	1760	Lager			
Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang	1800	Råstoffutvinning/massedeponi/sandfang			
Annen næring	1890		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
Idrettsanlegg	1400	Idrett	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Tilrettelagt	1410	Tilrettelagt			
Motorbasert	1420	Motorsport			
Vannbasert	1430	Vannbasert	66FF00	102-255-0	60-0-255-20
Vannidrettsanlegg	1440	Vannidrettsanlegg	99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Golfbane	1450	Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-204-0
Skiidrettsanlegg	1460	Skiidrettsanlegg	99FF00	153-255-0	40-0-255-20
Hoppbakke	1470	Hoppbakke			
Alpint skianlegg	1480		99CC00	153-204-0	40-0-255-20
Andre typer idrettsgjelde og anlegg	1490		FF9933	255-153-51	0-40-204-0
Gravplasser	1501	Gravplasser			
Gravlunder	1502	Gravlunder			
Kirkegårdsgrav	1503	Kirkegårdsgrav			
Fremtidig gravplass	1504	Fremtidig gravplass			
Urnelundbygg	1505	Urnelundbygg			
Navn - og nummerbygg	1506	Navn - og nummerbygg			
Samferdselsanlegg	1541	Samferdselsanlegg			
Havneanlegg	1542	Havneanlegg			
Persontransportbygg	1550	Persontransportbygg			
Annet transportbygg	1560	Annet transportbygg			
Trafikksentral	1570	Trafikksentral			
Telekommunikasjonsanlegg	1580	Telekommunikasjonsanlegg			
Annet samferdsel- og/eller energibygg og anlegg	1590	Energi og anlegg			
Energiforsyningsanlegg	1600	Energiformål	66CC99	102-204-153	60-0-40-20
Kraftverk	1610	Kraftverk			
Kraftledning	1620	Kraftledning			
Transformatorstasjon	1630	Transformatorstasjon			
Annet energiinfrastruktur	1690	Annet energiformål			
Vann- og avløpsanlegg	1700	Vann- og avløpsanlegg	CC9900	204-153-204	0-25-25-20
Fremtidsformål	1710				
Kommunalteknisk og anleggsmessig formål	1720				
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1900		FFCC66	255-204-0	0-20-153-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Boligbebyggelse	1901		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/garasjer	1902		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/lagring	1903		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring	1904		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring	1905		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/næring/lagring/kontor	1906		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor	1907		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/lagring	1908		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring	1909		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Boligbebyggelse/kontor/næring/lagring	1910		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig	1911		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/utleiehytter	1912		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/fritidsbolig/lagring	1913		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Fritidsbebyggelse/garasjer/lagring	1914		FFF0a	255-240-0	0-5-153-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse	1920		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1921		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/kontor	1922		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/garasjer/lagring	1923		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Næringsbebyggelse/lagring	1924		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse	1930		99AEFF	153-153-255	40-40-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Kontorbebyggelse/lagring	1931		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0
			CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Annen bebyggelse og anlegg/formål kombinert med annen angitte hovedformål	1999		FF33cc	255-51-204	0-80-0-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer	(2000)				
Samferdselsanlegg og tekniske infrastrukturer (arealer)	2001		999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010	Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjørebane	2011	Kjørebane			
Rabatt	2012	Rabatt	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013	Torg			
Gatetun	2014	Gatetun	FF6DDB	246-221-219	0-7-9-0
Gang og sykkelveg	2015	Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangstrekk	2016	Gangveg (G)			
Sykkelveg og fortau	2017	Sykkelveg/gang/fortau			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018	Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019		999999	153-153-153	0-0-0-40
Bane (rammeområde/hovedformål)	2020	Bane	CC9966	204-153-102	0-25-40-20
Bane for jernbane	2021	Jernbane			
Bane for sporveg/forstadsbane	2022	Sporveg			
Bane for trikkebane	2023	Trikkebane			
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg			
Godsbygg/godsterminal	2025	Godsbygning			
Lasteplass/rampe	2026	Lasteplass/rampe			
Tekniske bygg/anlegg/depot	2027	Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028	Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029		999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane	2030	Luftbane	999999	153-153-153	0-0-0-40
Luftbane - tekniske bygg/installasjon	2031				
Luftbane - terminalbygg	2032	Luftbaneterminal			
Luftbane - tilhørende infrastrukturanlegg	2033	Luftbanetekn.bygg			
Luftrettsområde for heliporter	2034				
Bane	2040	Bane	99CCCC	153-204-204	25-0-0-20
Bru	2041	Bru			
Bruterminal	2042	Bruterminal			
Bruanlegg	2043	Bruanlegg			
Bruområde for sykkel	2050	Bruområde for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Sykkelbru	2051	Sykkelbru	CC9999	204-153-153	0-25-25-20
Tiltak for nærmere angitt kollektivtransport	2060	Kollektivtransport			
Kollektivfelt/kollektivfelt	2070	Kollektivfelt/kollektivfelt			
Kollektivholdeplass	2071	Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivtrikkespor	2073	Kollektivtrikkespor			
Parkeringsområde	2080				
Parkeringshus - bruksregulering	2081				
Parkeringsplass	2082		999999	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2083	Parkeringsplass			
Parkeringshus	2084				
Parkeringshus - anlegg	2085	Parkeringshus			
Tiltak for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Kjernekraftverk	2120	Kjernekraftverk			
Varme- og kraftverk	2130	Varme-kraftverk/anlegg			
Vannkraftverk/anlegg	2140	Vannkraftverk/anlegg			
Gruppenett	2160	Gruppenett			
Transformator	2170	Transformator			
Anlegg	2180	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2190	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturanlegg	2196				
Samferdsels- tekniske infrastrukturanlegg	2199				
Samferdsels formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900		66CC00	204-255-204	0-0-0-20
			66CC00	204-255-204	0-0-0-20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg kombinert med annen angitt hovedformål	2960		66CC00	204-255-204	0-0-0-20
			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
3. Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3001		MPF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Grøntanlegg	3041	Grøntanlegg			
Park	3050	Park			
Vegetasjonsskjerm	3051	Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3960		MPF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-0-0
			MPF99	153-255-153	40-0-40-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990		MPF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
4. Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Ulike typer militære formål	4010	Militært formål			
Skytefeltområde/øvingsområde	4020	Skytefelt/øvingsområde			
Forlegning	4030	Forlegning			
Sambruksområde	4050		CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
			FFFF00	255-255-0	0-0-0-0
			CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4060		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
5. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse (kan i tillegg benyttes til annet formål som gjelder for gårdsbruk)	5100	LNFR			
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Gartnerområde	5113	Gartnerområde	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114	Gartneri			
Fiskeplass/bryggested	5115	Fiskeplass			
Naturformål	5120	Naturformål	MPF99	153-255-153	40-0-40-0
Friluftsformål	5130	Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140	Reindrift			
LNFR-area for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse inn-	5200	LNFR-area for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Sideområde	5300	Sideområde	MPF99	153-255-153	40-0-40-0
Hensynssone	5320	Hensynssone			
Særlige hensynssoner	5330	Særlige hensynssoner			
Særlige hensynssoner for reindrift	5340	Særlige hensynssoner for reindrift			
Sone for kulturminner og kulturmiljø	5500	Sone for kulturminner og kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5960		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Tilrettelagt	6210	Tilrettelagt			
Hovedfarled/-løp	6220	Hovedfarled/-løp			
Sidefarled/-løp	6230	Sidefarled/-løp			
Begrenset	6240	Begrenset			
Fare	6250	Fare	33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Kvalitet- og tilstandsbestemmelser	6300	Kvalitet- og tilstandsbestemmelser	33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Oppvekstområde for ungfisk	6330	Oppvekstområde for ungfisk			
Akvakultur	6400	Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410				
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420				
Dambruk	6430	Dambruk	33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Naturområde	6500	Naturområde	MPFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6510				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6520				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6700				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6720				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6730				
Båtopplag	6750	Båtopplag	66CCCC	102-204-204	60-0-20-20
Båtopplag	6760				
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6900		33FF66	51-255-102	80-0-60-0
			33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med annet angitt hovedformål	6960		33FFFF	51-255-255	80-0-0-0
			MPFFF	153-255-255	40-0-0-0

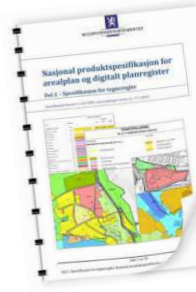
HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypen/Egenskap	SOSI-kode	Flatesymbol, retningsvinkel	Anmerkning
Hensynssone	(1000)		Angis med senterlinje og bredde. Bredde skal angis i meter på kartet. Hensynssone kan ha flere bredder. Bredden kan variere langs senterlinjen. Hensynssone kan ha flere bredder. Bredden kan variere langs senterlinjen.
Hensynssone, faresone	1100		
Hensynssone, faresone for skred	1110		
Hensynssone, faresone for steinsprang	1120		
Hensynssone, faresone for snøskred	1130		
Hensynssone, faresone for flom	1140		
Hensynssone, faresone for kvikkleire	1150		
Hensynssone, faresone for radon	1160		
Hensynssone, faresone for vind	1170		
Hensynssone, faresone for annen fare	1180		
Hensynssone, sikringssone	1200		
Hensynssone, sikringssone for nedslagsfelt	1210		
Hensynssone, sikringssone for grunnvann	1220		
Hensynssone, sikringssone for kulturminner	1230		
Hensynssone, sikringssone for kulturmiljø	1240		
Hensynssone, sikringssone for naturmiljø	1250		
Hensynssone, sikringssone for friluftsområder	1260		
Hensynssone, sikringssone for reindrift	1270		
Hensynssone, sikringssone for luftfart	1280		
Hensynssone, sikringssone for forsvarets anlegg	1290		
Hensynssone, sikringssone for andre anlegg	1300		
Hensynssone, støysone	1400		
Hensynssone, støysone for industri	1410		
Hensynssone, støysone for skytebane	1420		
Hensynssone, støysone for motorsport	1430		
Hensynssone, støysone for veg	1440		
Hensynssone, støysone for bane	1450		
Hensynssone, støysone for havn	1460		
Hensynssone, støysone for luftfart	1470		
Hensynssone, støysone for annen støykilde	1480		
Hensynssone, bevaring	1500		
Hensynssone, bevaring kulturmiljø	1510		
Hensynssone, bevaring naturmiljø	1520		
Hensynssone, bevaring friluftsområder	1530		
Hensynssone, bevaring reindrift	1540		
Hensynssone, bevaring av landskap	1550		
Hensynssone, bevaring av by- og tettstedsmiljø	1560		
Hensynssone, bevaring av sjø og vassdrag	1570		
Hensynssone, bevaring av annet	1580		
Hensynssone, rekkefølgekrav	1600		
Hensynssone, rekkefølgekrav til infrastruktur	1610		
Hensynssone, rekkefølgekrav til grønnstruktur	1620		
Hensynssone, rekkefølgekrav til sosiale formål	1630		
Hensynssone, rekkefølgekrav til annet	1640		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, aktsomhetsområde	1150		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, utredningsområde	1151		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, faresone	1152		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, tiltaksområde	1153		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone	1154		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for nedslagsfelt	1211		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for grunnvann	1221		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for kulturminner	1231		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for kulturmiljø	1241		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for naturmiljø	1251		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for friluftsområder	1261		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for reindrift	1271		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for luftfart	1281		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for forsvarets anlegg	1291		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, sikringssone for andre anlegg	1301		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone	1401		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for industri	1411		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for skytebane	1421		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for motorsport	1431		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for veg	1441		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for bane	1451		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for havn	1461		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for luftfart	1471		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, støysone for annen støykilde	1481		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring	1501		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring kulturmiljø	1511		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring naturmiljø	1521		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring friluftsområder	1531		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring reindrift	1541		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring av landskap	1551		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring av by- og tettstedsmiljø	1561		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring av sjø og vassdrag	1571		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, bevaring av annet	1581		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav	1601		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav til infrastruktur	1611		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav til grønnstruktur	1621		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav til sosiale formål	1631		
Hensynssone, faresone for kvikkleire, rekkefølgekrav til annet	1641		

Flater Objekttypen/Egenskap	SOSI-kode	Flatesymbol, retningsvinkel	Anmerkning
Kjøreforbudssone	(1000)		FF1000, Rød fyll 60%, Vinkel 90 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn, Formålsfarge(r), Tillatt på hensynssone spesifisert i legitimforklaring
Kjøreinnskrenkningssone	(1020)		
Kjøreforbudssone	(1000)		000000 svart, Vinkel 300 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn, Formålsfarge(r), Tillatt på hensynssone spesifisert i legitimforklaring
Hjemmelskontrollsone	(4000)		
Kjøtjenesteinnskrenkningssone	(6900)		
Kjøreg/rettesregulerssone	(6900)		000000FF10000,svart, Vinkel 60 grn, avstand 0, linjetykkelse 0, 15 Tekst på hensynssone spesifisert i legitimforklaring
Kjøtbindingsgjørbone	(7100)		000000,svart, Vinkel 100/200 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn, Formålsfarge(r), Tillatt på hensynssone spesifisert i legitimforklaring
Kjøtbeldgjorsgjbone	(9900)		000000, svart, Vinkel 100 grn, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn, H4, Tekst på hensynssone spesifisert i legitimforklaring

Planområss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypen/Egenskap	Sosi-kode	Avstand mellom	Maksen avstand	Flatesymbol, retningsvinkle	Anmerkning
Bydelsmiljøsone/Område	2	2.0	5.0		Flatesymbol benyttes kun for vedlikehold, anleggsområde. Brukes i tilnmo så navn på anleggsområden er som Flatene angis med Flatesymbolen/Område

Linjesymbol	Bredde i mm	Tillatt bredde i mm	Avstand mellom punkt	Avstand mellom punkt	Symbol	Farge	Mellomrom
Byggegrense		0.2	5.0	2.0		RGB 0-0-0	
ByPlanmidGrense		0.25				RGB 0-0-0	
ByStrengGrense,							
ByStegGrense							
ByPlanGrense,							
ByHenfastmiksGrense,		0.6	4.0	1.5		RGB 0-0-0	
ByHjpSkiftmegGrense,							
ByHjpSkiftegjegGrense,							
ByHjpsamferdsGrense,							
ByHjpsamferdsegGrense,							
ByHjpsamferdsGrense		0.5	2.0	2.5		RGB 0-0-0	Stiplede på bestemmelser avgrenser med en linje. Ingen flatesymbol. Tolkes ved overlapp/skjæringer for formålsområder.
ByHjpgjelHøyde		0.25	2.5	1.5		RGB 0-0-0	Underskjæpt: 17.50

Bydelsfelt/Linje (PLUSLINJE							
Regulert bustadgrense	1223	0,25				RGB 0-0-0	
Eksisterende/ny vann skal opplikres	1254	0,25	2.0	1.5		RGB 0-0-0	
Kjøp, bufferområde, rom som skal bevares	1710	1.0				RGB 0-0-0	
Kjøpegrense	1711	0,35	4.0	2.0		RGB 0-0-0	
Kjøpelist	1712	0,35	3.0	4.0		RGB 0-0-0	
Planlagt tettpgrense	1713	0,35				RGB 0-0-0	
Sikkygjelse som inngår i planen	1714	0,5				RGB 0-0-0	
Sikkygjelse som bustadfelt/jernst	1715	0,25	2.0	2.5		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men supplere med linje i linjetypens diagonale
Regulert bustadskilje	1221	0,15	6.0	2.0		RGB 0-0-0	
Fredsliije	1222	0,18	2.0	1.5		RGB 0-0-0	Nyttnam
Regulert kant hjemlaere	1225	0,35	4.0	3.0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1226	0,35	2.0	2.5		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1228	0,35	1.0	1.5		RGB 0-0-0	
Regulert hoggegrefelt	1226	0,35	1.0	0.8		RGB 0-0-0	
Regulert industrilinje	1227	0,35	6.0			RGB 0-0-0	
Regulert stallfelnur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tverrstreken viser murens fullretning
Steinsgjegrde	1230	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1242	0,5	5.0	1.0		RGB 0-0-0	Brukes maskinelt med FIR LEIPLINJET 1251 og tegnes med nødvendig tilpasning slemmer og punktvarsig, på land og/eller i sjøen. Brukes maskinelt, brukes maskinen som mjukt linje
Tunnel	1254	0,5	1.0	1.0		RGB 0-0-0	Tunnelløsning maskinen med RIFLEPLINJET 1251. Tunnelløsn. maskinelt, brukes maskinen med mjukt linje.
Mål/og endelinje/linje	1268	0,2				RGB 0-0-0	
Strømførlinje sjø	1265	1,0	5.0	2.0		RGB 153-153-102	Plane langs linje over retning for vilkemiddle. Avstand mellom retningspile er ach. av maksestr.
Strømførlin vassdrag	1261	1,0	5.0	2.5		RGB 153-153-102	Plane langs linje over retning for vilkemiddle. Avstand mellom retningspile er ach. av maksestr.
Skiløype vassdrag	1262	0,35	4.0	2.5		RGB 0-0-0	Som regulert kantelinje (1221)
Stolheisgrense Stolheisgrense for maksimumsfelter i Oslo og nærliggende kommuner (maksbelastn)	1263	1.0	6.0	2.5		RGB 0-150-0	

Bydelsfelt/Punkt (RIKSPUNKT							
Tiltak gjennomf., BYMERK: for at ha som på symbolets retning							
Hydrogeologisk/hydrisk hjemsperre	1231					RGB 0-0-0	
Stengning av avkjørsel	1241					RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242					RGB 0-0-0	
Rudar	1251					RGB 0-0-0	
RUNKTSYMBOL	1243					RGB 0-0-0	
Fortifikasjon	1270					RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Elvebommelin for sann skal bevares	1271					RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt t

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse

BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon

BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning

OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER

- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstreminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåthavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)

FRIOMRÅDER

- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER

- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL

- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

Plan nr.: 321

ROLVSØY KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR

KIRKESTIEN. – VALLEBERGET

Revidert siste gang 17.12.90 - Ts.sak 1o4/90
Vedtatt av kommunestyret som sak K 1/91 .....

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

Innenfor området reguleres arealene til følgende formål:

1. Byggeområder. (bolig, forretning/service, almennyttige bygninger)
2. Jordbruksområder.
3. Trafikkområder. (kjørevei, gang- og sykkelvei, fellesavkjørsel)
4. Friområder. (lekeområde og park.)
5. Spesialområder. (bevaring, trafo o.a.)

I REGULERINGSFORMÅL.

Bestemmelser knyttet til plan- og bygningslovens §25.

§1. Byggeområder.

1.1. Boliger: I feltene merket B skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.2. Forretning/service formål: I feltene merket N skal oppføres bygninger for kontor, service- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg.
Bygningsrådet kan, etter at helserådets uttalelse er innhentet tillate innredning av enkelte boliger som er nødvendig for driften av de enkelte anlegg (vaktmesterleiligheter o.l.)

1.3. Trafo-kiosker og andre bygninger for tekniske anlegg kan oppføres i byggeområdene i samråd med bygningsrådet.

§2.Landbruksområder.

2.1. Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Bygninger knyttet til driften kan oppføres i områdene.

§3.Trafikkområder.

3.1. I trafikkområdene skal anlegges:
Kjøreveier
Gang- og sykkelveier
Felles avkjørsler

3.2. I veigrunnsarealet skal anlegges støyvoll/oppføres støyskjerm der dette er vist på kartet. Skjermingen skal utføres slik at gjeldende normer for støy i boligområder mot vei overholdes.

3.3. Veigrunnsområdet mellom ny 4-feltsvei (RV.109) og Storveien/Vei A skal parkmessig behandles med vegetasjon, som i størst mulig grad demper støy og støv, og bidrar positivt til miljøet i området.

3.4. Midlertidig trafikkareal.
Området utnyttes til rundkjøring med tilhørende anlegg.
Arealet tilbakeføres boligformål når ny Rv 109 utbygges.

§4.Friområder.

Friområder skal nyttes til skjermområder mellom reguleringsformål, de skal videre fungere som gangforbindelse til ”gangmål”.

Område merket "Lek" skal utnyttes til lekeplass. Nødvendige bygninger og innretninger for dette kan oppføres med bygningsrådets samtykke.

§5. Spesialområder.

5.1. Innenfor spesialområdet med signatur BEVARING, merket R, er det fornminne som er fredet ved lov om kulturminner av 9.juni 1978, §c4,6 og 8.

5.2. Innenfor spesialområdet med signatur TRAFO o.a. kan oppføres tekniske anlegg som el-trafo, pumpestasjoner for vann eller kloakk o.a.

II ANDRE F0RHOLD I REGULERINGSPLANEN.

A. Veiers stigningsforhold, avkjørselsforhold m.m.

Veiers kurvatur, bredde og stigningsforhold angis der planen avviker fra eksisterende forhold eller ikke følger naturlig eksisterende terreng.
Trafikkområdene skal opparbeides og gis utnyttelse som vist i planen.
Felt N 1 skal ha adkomst til vei A, felt N 2 til Rv. 109, felt N3 til Valleveien, og felt N 4 til vei B.

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

Innenfor områder regulert til boligformål skal ny bebyggelse utformes som frittliggende bygninger med inntil 2 etasjer med eventuell kjeller.
Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.
Bygningenes høyde skal ikke overstige 8m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje. Målene gjelder fra møne og til ferdig planert terreng.
Garasjer og boder kan bare oppføres i 1 etasje, og med grunnflate ikke over $50m^2$, og gesimshøyde ikke over 2.50 m.
Garasjer skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

Innenfor området regulert til forretning/service tillates oppført bygg i inntil 2 etasjer og inntil 10m. høyde over ferdig planert terreng. Arealene kan oppdeles etter de enkelte virksomheters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet.

C. Tomteutnyttelse - Tillatt bruksareal i prosent av tomtens areal.

Innenfor felter regulert til boligformål skal tomteutnyttelsen for den enkelte tomt ikke overskride U=0,3

Innenfor felter regulert til forretning/service skal tomteutnyttelsen for den enkelte tomt Ikke overskride U=0,5.

ROLVSØY BYGNINGSRÅD

14.02.91

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 728/211/0/1

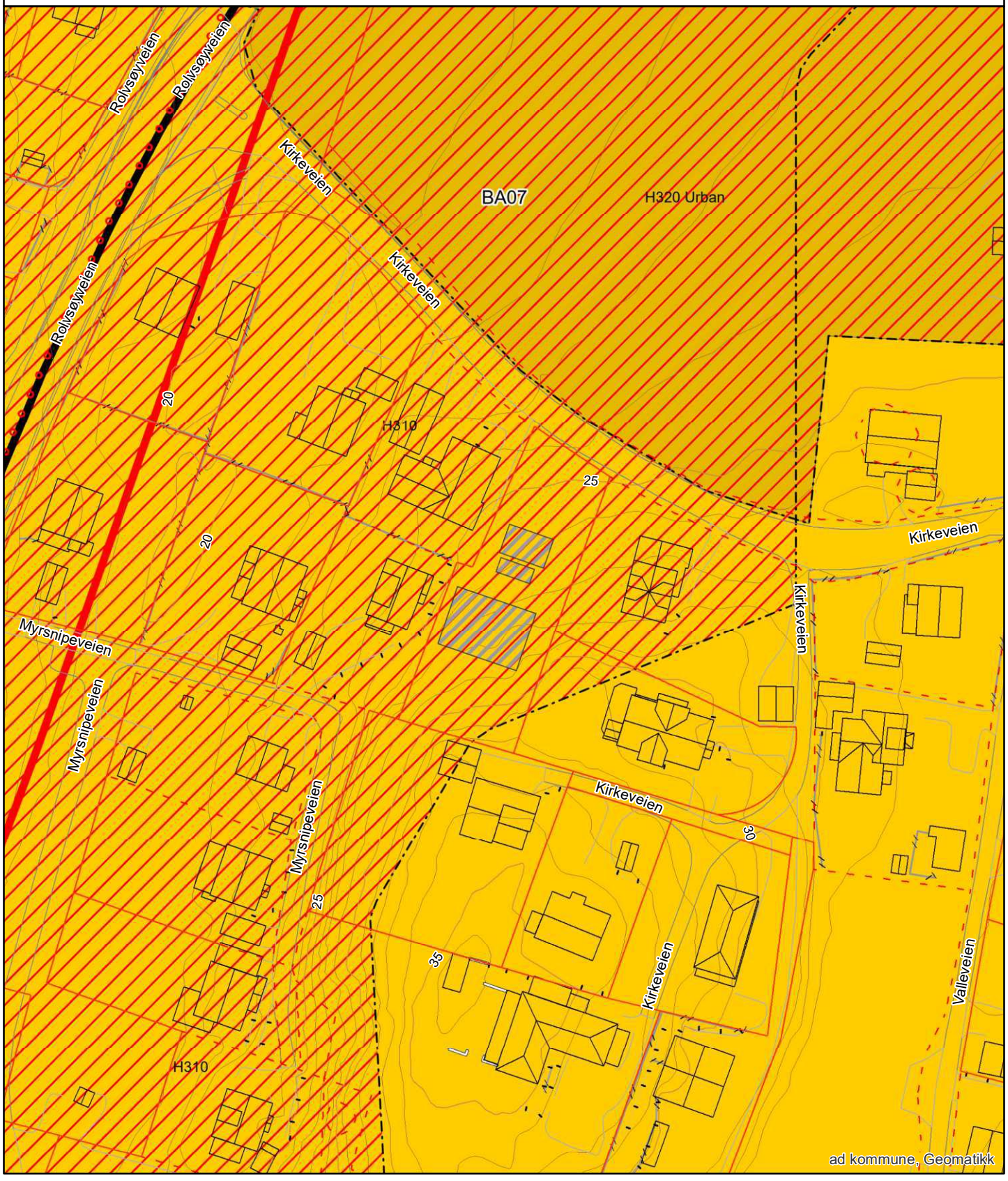
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-25

N

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

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

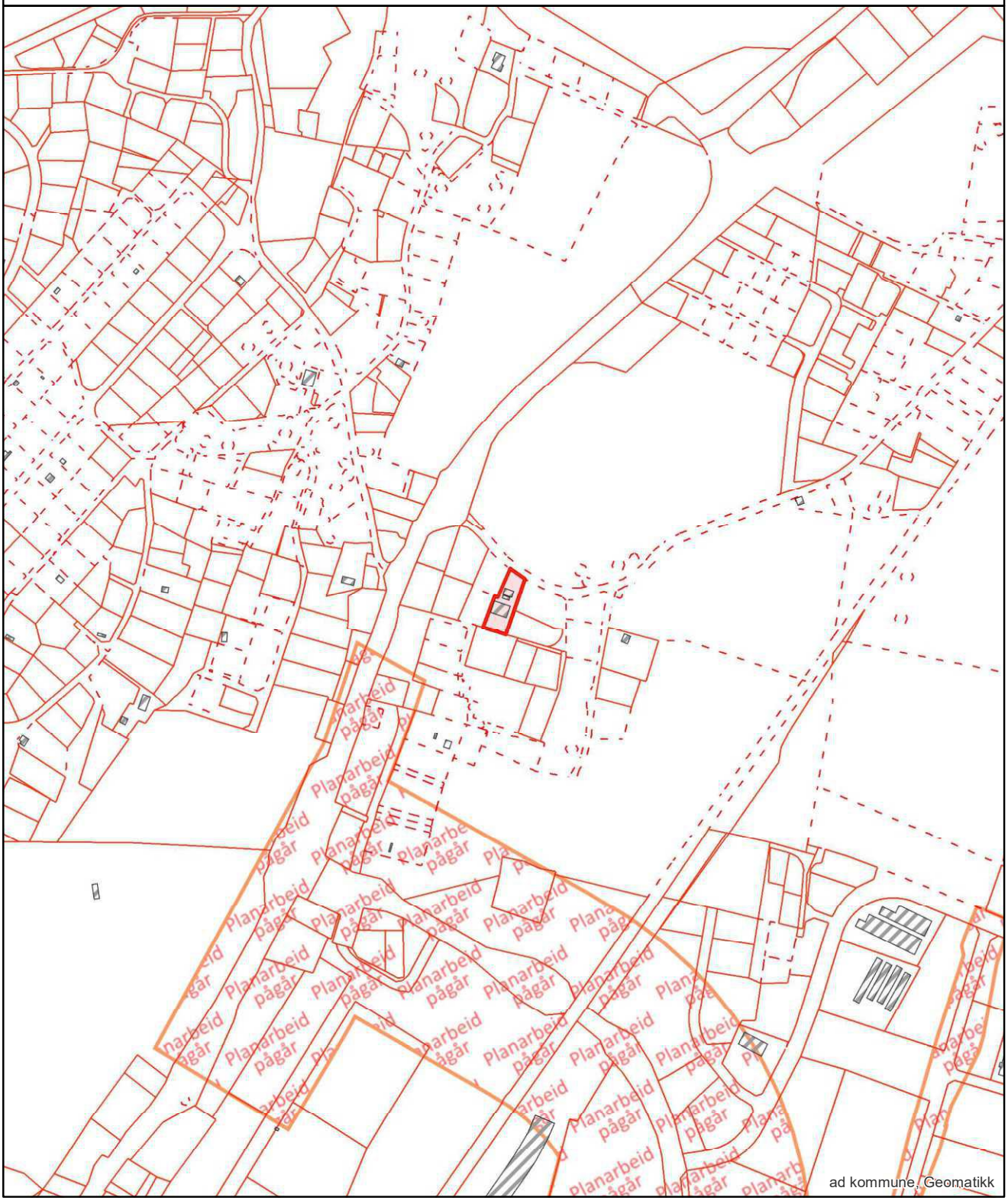
Adresse:
Gnr/Bnr: 728/211/0/1

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-25

N

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

Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 614904985
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEOMRÅDE SAMFUNN	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
925516015	SB BOLIG AS		c/o Sørlie Gruppen AS, Hundskinnveien 94, 1711 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3107	728	211

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3107	728	211	0	1	123 / 365	Boligseksjon	Ja	Nei
3107	728	211	0	2	119 / 365	Boligseksjon	Ja	Nei
3107	728	211	0	3	123 / 365	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 4c2141
14 APR 2026
STATENS KARTVERK
Monica Dokkeberg Brådalen

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD STADARK

18 -02- 2026

Jnr 6/26

26/4006

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A Skåier

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Maxbo Tekniske Tjenester AS	924463163	nina.krogh@maxbotekniske.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Vipevegen 43	3917	PORSGRUNN	48284417

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	728	211	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
925516015	SB BOLIG AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	123	~~22,7~~ B	13				25				37				49			
2	B	119,2	~~22~~ B	14				26				38				50			
3	B	123	~~22,7~~ B	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
		Sum tellere:	~~432,4~~ 365			Nevner =		~~432,4~~ 365											

Dato	Innsenderens underskrift
16.02 2026	Nina Krogh

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
16.02.2026	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg, 17.02.2026		ARNFINN SØRLIE
Sarpsborg, 17.02.2026		TERJE KLAVESTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3107	FREDRIKSTAD	728	211	

Dato	Underskrift	Stempel
10/3-26	A Skaiel	FREDRIKSTAD * MATRIKKELMYNDIGHETEN *

Dato	Innsenderens underskrift
16.02.2026	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

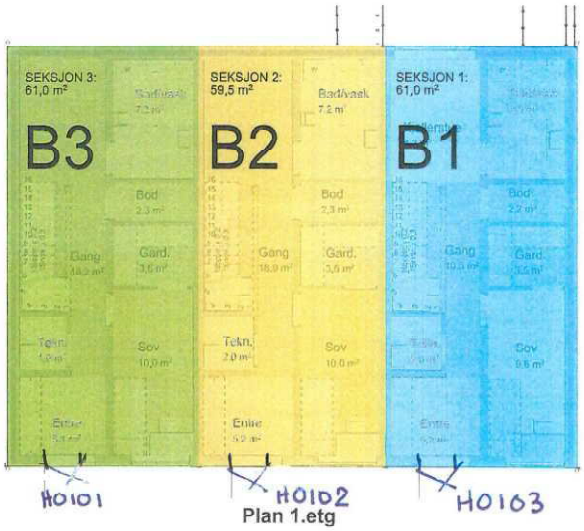
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

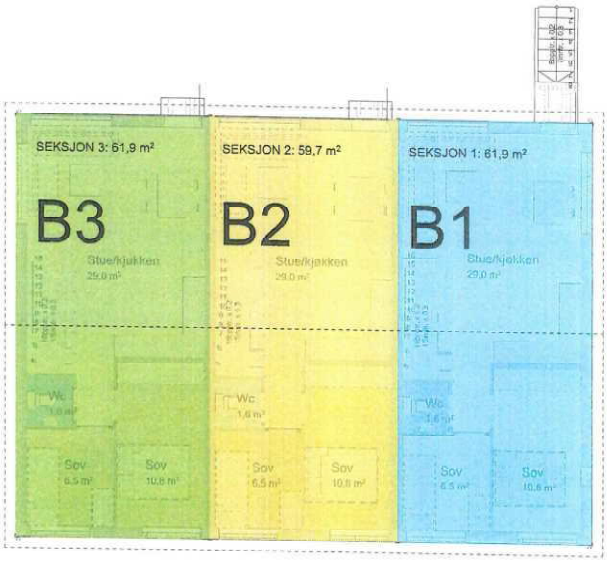
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
16.02.2026	

S.NR	FORMÅL	BRØK TELLER	TILLEGGSAREAL	NEVNER
1	B	123	B (bygg)	
2	B	119	B (bygg)	
3	B	123	B (bygg)	
				365



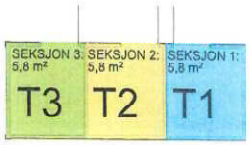
Plan 1.etg



Plan 2.etg



Carport



Bod

PROSJEKT: SEKSJONERING 10733 - Kirkeveien 5A				MAXBO Tekniske tjenester
TILTAKSHAVER: Sørlie Bygg				ADR: Kirkeveien 5A
PROSJEKTADR: Kirkeveien 5a, 1664, Fredrikstad				
TEGNINGSNR: SEKSJONERING				
Dato: 728/211	Format: Fredrikstad	Tegn: NK	Dato: 13.02.2026	Målestokk: A3

VEDTEKTER
FOR SAMEIET KIRKEVEIEN 5 A - C

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Kirkeveien 5 A - C, og har gårdsnummer 728 og bruksnummer 211 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 3 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at de andre seksjonene hindres i å bruke dem. Seksjonene kan ved enighet fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene,

samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Særskilte regler for Sameiet Kirkeveien 5 A - C

Sameiets tre seksjoner disponerer samlet to utevannkraner. Disse er tilknyttet vannmåler i henholdsvis seksjon 5 B og 5 C. Antatt totalt utevannforbruk for ett år er 9 m3. Kostnad knyttet til dette løses ved at seksjon 5 A betaler inn et beløp til Sameiet tilsvarende den sum som 3 m3 tilsvarer. Hvert års forbruk betales inn senest 30. april året etter.

Uteområdet er i utgangspunktet å anse som fellesareal, men deler av uteområdet er naturlig tiltenkt den enkelte seksjon. Dette fremkommer av vedlegg 1 (utsnitt av situasjonsplan) og hvor dette området er markert med rødt omriss og bokstavangivelse for henholdsvis 5 A, 5 B og 5 C.

På Sameiets fellesareal er det opparbeidet tre gjesteparkeringsplasser. Disse disponeres i utgangspunktet med en til hver av seksjonene. Seksjon 5 A disponerer gjesteplass lengst mot vest, seksjon 5 B den i midten og seksjon 5 C den lengst mot øst. Se også vedlegg 2 (utsnitt av situasjonsplan).

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at

det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)

h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Inhabilitet

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[*For sameier med bare boligseksjoner*] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
[*For sameier som har næringsseksjoner*] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal bestå av alle tre seksjonseierne.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av

styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

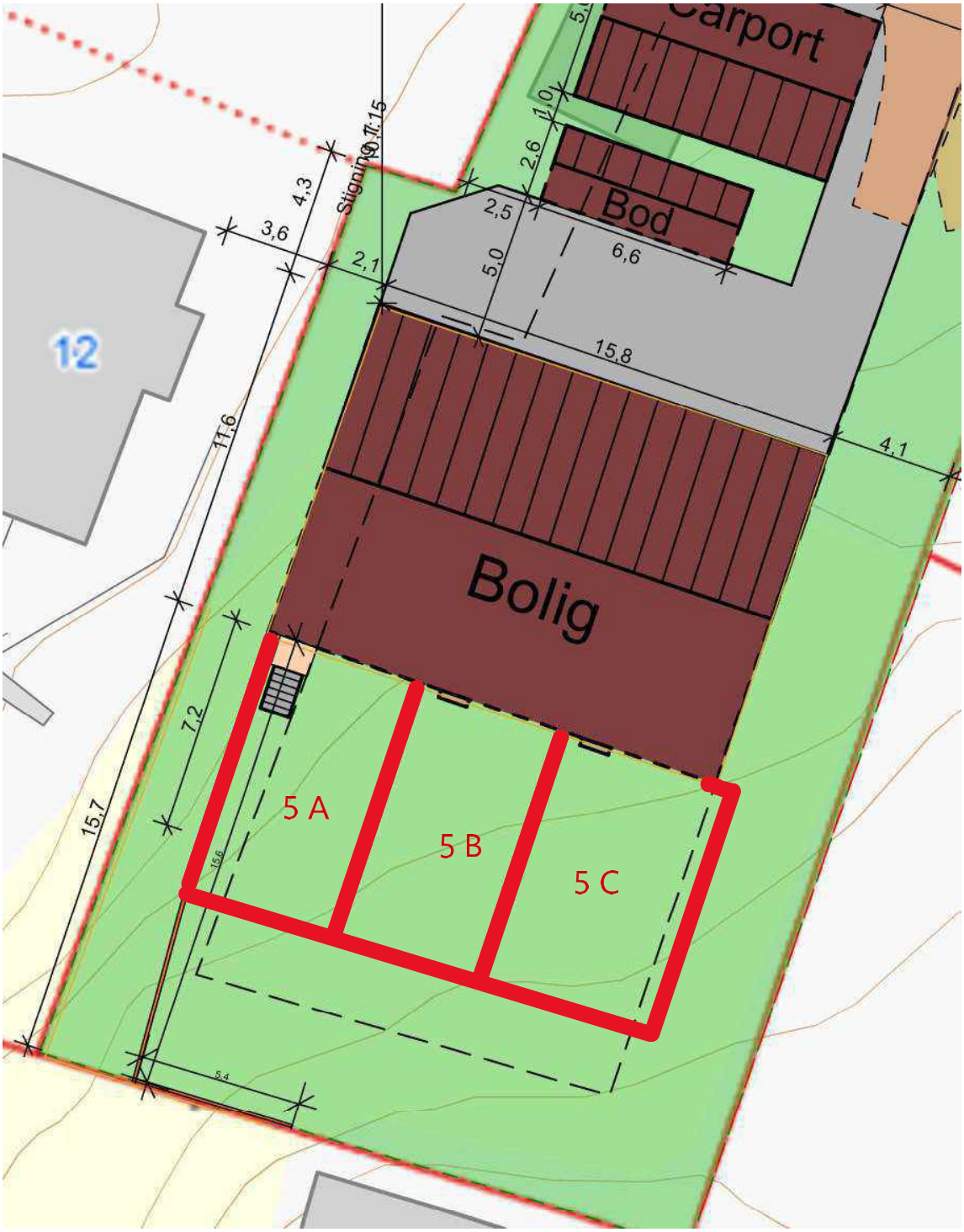
10.2. Revisor

Årsmøtet kan ved enighet bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

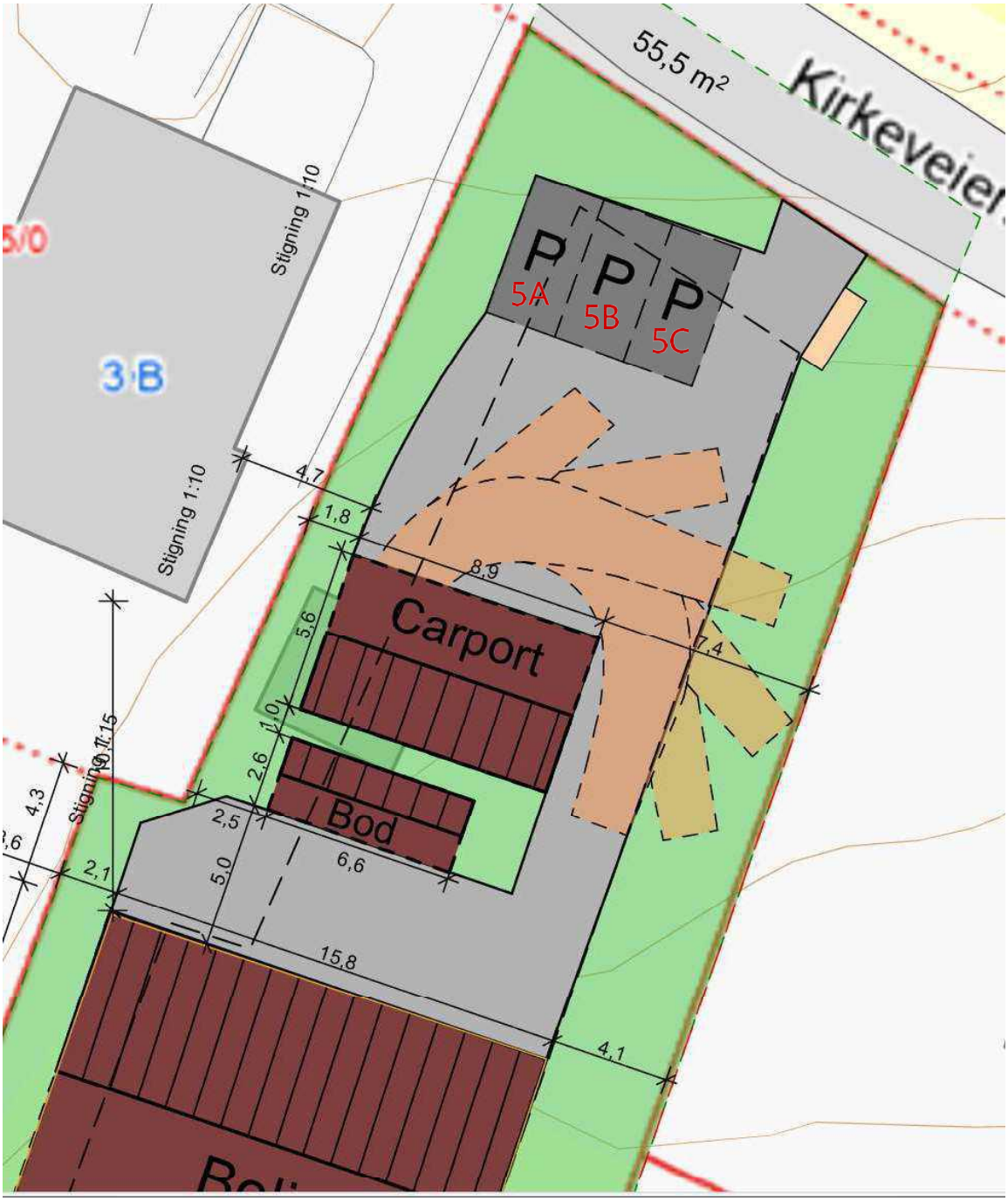
11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Vedlegg 1 til Vedtekter for Sameiet Kirkeveien 5 A – C



Vedlegg 2 til Vedtekter for Sameiet Kirkeveien 5 A – C



Kirkeveien 5A

Nabolaget Rolvsøysund/Valle - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 ... 184 elever, 12 klasser	17 min 1.4 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	22 min 1.8 km
Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	4 min 1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	5 min 2.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	20 min 1.8 km
Greåker videregående skole 900 elever	6 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rønningen Linje 1, 4, 199	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 7.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Trollklubben barnehage (0-5 år) 93 barn	11 min 1 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (1-5 ... 31 barn	16 min 1.4 km
Rolvsøy barnehage (1-5 år) 105 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Rolvsøyveien	9 min
Kiwi Dikeveien	20 min

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

VARER/TJENESTER

Østfoldhallene	21 min
Apotek 1 Greåker	20 min
Sarpsborg Vinmonopol	12 min

SPORT

Sundsveien balløkke	13 min
Elvenesveien balløkke	19 min
EVO Greåker	21 min
MUDO Gym Fredrikstad	21 min

«Rolvsøy er best!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Gateparkering
Lett 86/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kirkeveien 5 B, 1664 Rolvsøy
Gnr. 728, Bnr. 211, Snr. 2, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
193260077

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Martin Stangeland
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 415 25 560
E-post: martin.stangeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.
