PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

BERGFRUEVEIEN 10 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forretningsfører

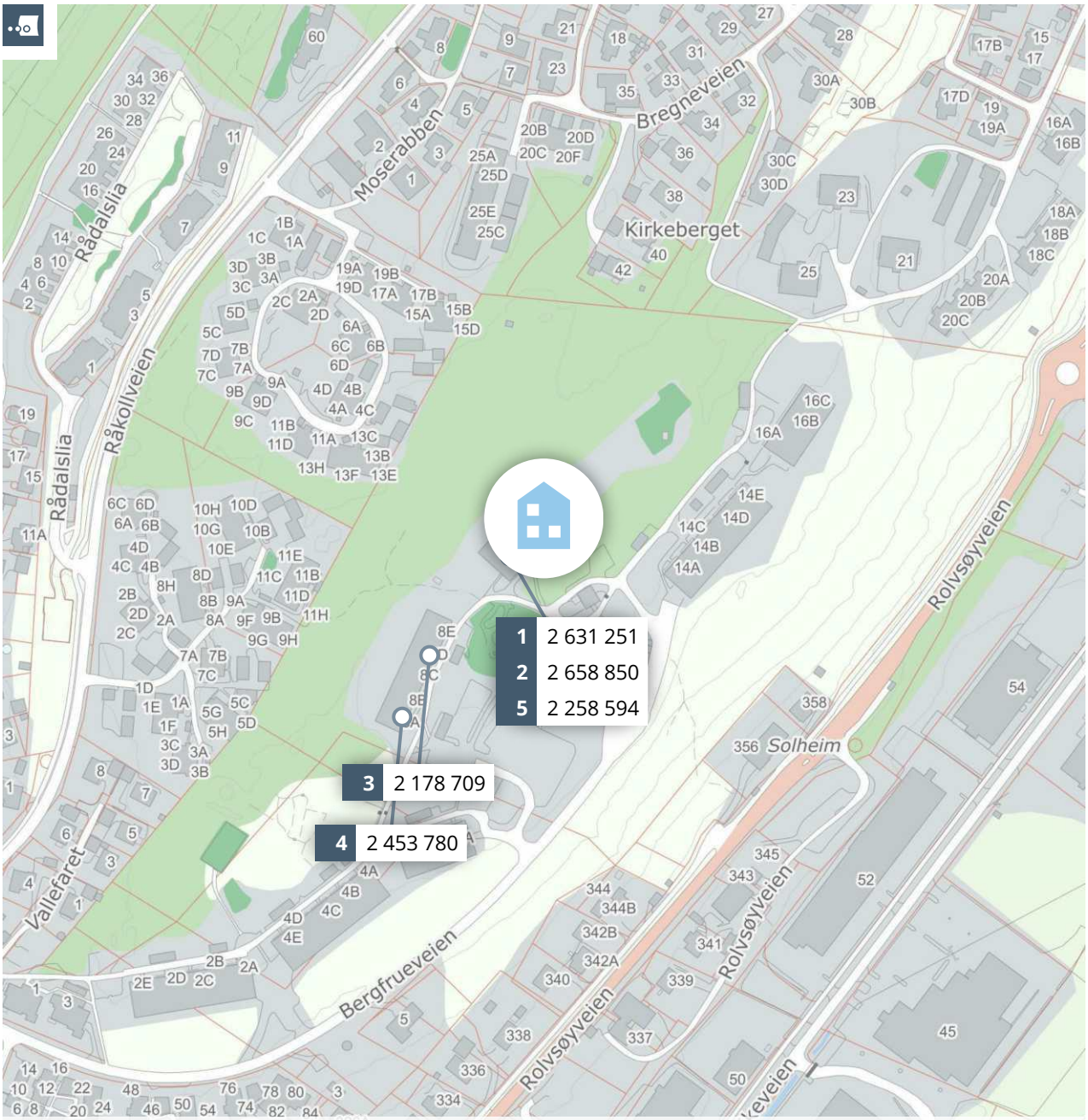
Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BERGFRUEVEIEN 10 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 31.10.2026

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: Marthe Olimb Sydseter.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 729 BNR 53 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS VALLEFJELLET

Verdivurdert til
2 340 000

156 425	2 496 425	45 455
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	2 m²	17 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	3 771
Formue	33 260
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergfrueveien 10 A 42 m² 1971 2. etg 1 sov	15.06.2026	2 290 000	**2 490 000**	141 251	2 631 251	**62 649**
2	Bergfrueveien 10 A 55 m² 1964 2. etg 1 sov	03.09.2026	2 550 000	**2 500 000**	158 850	2 658 850	**48 343**
3	Bergfrueveien 8 D 63 m² 1971 1. etg 1 sov	14.01.2026	2 090 000	**2 000 000**	178 709	2 178 709	**34 583**
4	Bergfrueveien 8 A 50 m² 1971 - etg 1 sov	14.03.2026	2 340 000	**2 300 000**	153 780	2 453 780	**49 076**
5	Bergfrueveien 10 A 55 m² 1973 1. etg 1 sov	12.03.2026	2 200 000	**2 100 000**	158 594	2 258 594	**41 065**

osv.
Pen og nyoppusset leilighet med ett soverom og balkong. Leiligheten er oppgradert med nye vegg- og gulvoverflater samt nytt kjøkken og bad. Badet har fliser på gulv og vegger og er innredet med dusjnisje, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, god skapplass og praktiske løsninger.

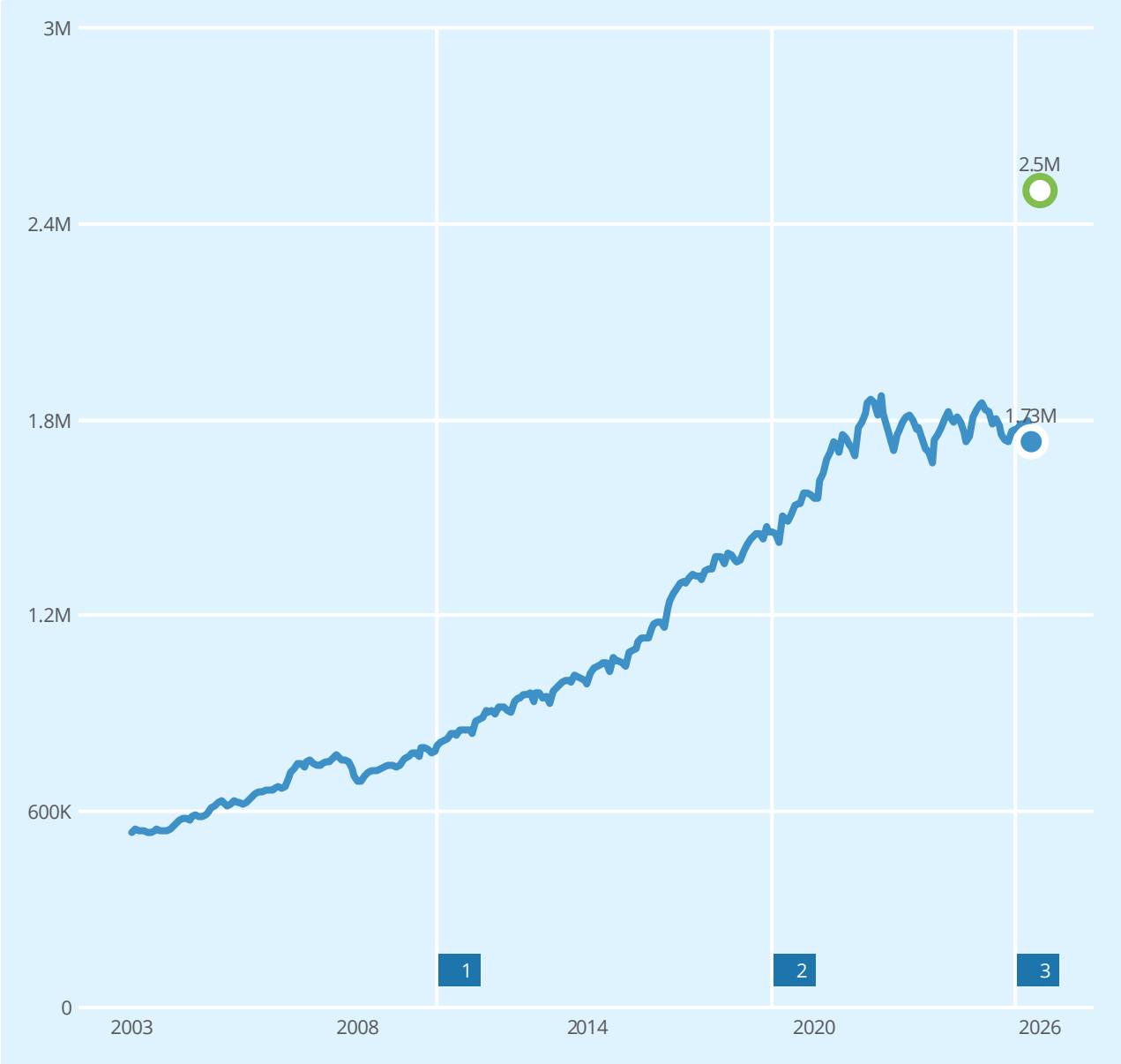
Leiligheten ligger i et attraktivt område med nærhet til butikker og øvrige servicetilbud. Det er mulighet for parkering i området.

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
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.04.2026	16.07.2026	13.08.2026	1 790 000	1 575 000	158 850	1 733 850	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er blitt pusset opp

Leiligheter til salgs i VALLEFJELLET grunnkrets nå

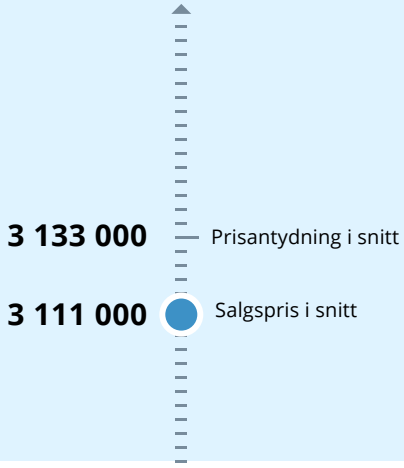
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i VALLEFJELLET grunnkrets siste 3 mnd

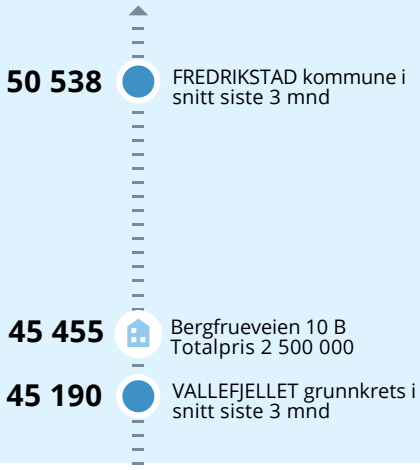
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260257
Addresse	Bergfrueveien 10 B		
Postnr.	1663	Sted	ROLVSØY
Selgers navn	Mats O Pedersen Drageset		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

7 august 26

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ikke i det hele tatt, den er kjøpt for oppussing

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Helt nytt bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Venter på dokumentasjon fra rørlegger, Elektrikker, snekker og flislegger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Komplett nytt bad med ny membran, støp og fliser etc

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble satt inn nytt sluk, 75mm

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Komplett nytt bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Venter op til sending av dokumenter.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad og kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Venter op dokumentasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Trykk testet og sjekket av faglærte, etter at badet ble ferdig for en uke siden.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedret og koblet fler kurser i henhold til krav.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kommer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 22.10.2026

Signert av *Mats O Pedersen Drageset*

Initialer selger:
M O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VALLEFJELL I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951414166
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. desember kl. 09:00 til 4. desember kl. 16:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Johny Johansen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS / Tell (org.nr 834 836 912) velges som ny revisor for Vallefjell I Borettslag fra 01.01.2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Omgjøring av søppelrom til boder

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

Styret legger derfor frem forslag på dette ekstraordinære årsmøtet, og foreslår at vaktmester bygger rommene om til boder.
Prisoverslag på arbeidene forløper seg til ca. kr. 15 000 pr oppgang, totalt ca. kr. 200 000.

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Protokollen signeres av:
Møteleder Siri Jordal Iversen/s/
Protokollvitne Tore Johny Johansen/s/

Protokoll til årsmøte 2026 for VALLEFJELL I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951414166
Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Rolvsøy Rådhus, Råkollveien 103, 1664 Rolvsøy. Det avholdes beboermøte rett i etterkant av årsmøtet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Siri Jordal Iversen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marijana Pecarina Kristiansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin inntilling til styremedlemmer.
Kandidatene er forespurt og har takket ja, etter samtaler med valgkomiteen.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i 2026:

Solveig Olavsdotter Helgeland	2025-2027
Tore Johny Johansen	2025-2027
Janne Merete Stene	2025-2027

Det skal også velges valgkomite, som i henhold til borettslaget sine vedtekter §8 bør bestå av 3 personer.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Eriksrud

Følgende stilte til valg:
Øyvind Eriksrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Alf Kolstad

Følgende stilte til valg:
Alf Kolstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Gnolden
Torild Sandsengen

Følgende stilte til valg:
Christoffer Gnolden
Torild Sandsengen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Marijana Kristiansen
Karin Syversen
Elisabeth Veel

Følgende stilte til valg:
Marijana Kristiansen
Karin Syversen
Elisabeth Veel

VEDTEKTER

for

Vallefjell 1 Borettslag

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

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL.

1 - 1 Formål.
Vallefjell 1 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1 - 2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold.

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune med forretningskontor i Oslo.

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE.

1. Andelene er på kr. 100,00

2. Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

3. Uansett kan Stat, Fylkeskommune eller Kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslovens § 4 - 2.

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

4. Andelseierne får utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter.

2 - 2 SAMEIE I ANDEL.

1. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

2. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen. Jfr. Vedtektenes punkt 4-2.

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

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

2. Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

6. Salg av garasjer i Vallefjell 1 Borettslag.

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

§ 3. FORKJØPSRETT.

3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett.

1. Dersom en andel skifter eier har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

2. Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelene overdras til ektefelle til andelseier eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

3. Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 – 2 jfr. Borettslagslovens § 4 – 15 første ledd. Den andel som tilfaller laget kan barn/slektninger i rett opp eller nedadstigende linje av andelseiere melde sin forkjøpsrett på. Styret tildeler da andelen.

3 – 2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

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

3 – 3 Nærmere om forkjøpsretten.

1. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelene. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekking mellom disse.

2. Andelseier som vil overta ny andel i laget må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder om andelen tilhører flere.

4. Forkjøpsretten skal kunngjøres ved oppslag i borettslaget.

§ 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING.

4 - 1 Boretten.

1. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

2. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

5. Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4 – 2 Bruksoverlating.

1. Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

2. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

- Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

§ 5 VEDLIKEHOLD.

5 – 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.

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

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

3. Andelseierens renholdsplikter. Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkrør og egne vannlås/sluk frem til borettslagets hovedkloakkrør. Ansvaret omfatter også utvendige sluk på verandaer/terrasser m.m. som andelseier disponerer.
   Innglassingen på verandaer krever også rensing og spraying med silikon i glideskinnene som
   bruksanvisningen tilsier. Dette gjøres minst to ganger pr år, eventuelt oftere hvis det er mye sol, da silikonen "tørker ut". Beboere som av helsemessige grunner ikke klarer dette selv MÅ varsle vaktmester og be om hjelp, da dette er meget viktig for vedlikeholdet.

4. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

7. Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslaglovens §§ 5 – 13 og 5 – 15.

8. Når borettslagets forsikringsdekning kommer til anvendelse, må andelseier i tillegg til å betale egenandelen, selv dekke eventuelle avkortninger av erstatningen han og eller borettslaget påføres av at pålagte og godkjente varslings- og slukke-utstyr ikke fungerer etter sin hensikt som følge av mangelfullt vedlikehold fra andelseier. Det samme gjelder hvis årsaken til avkortningen er at installasjoner av ulike slag i andelseierens bruksområde/leiligheten ikke er utført av autorisert personell der slik er påkrevet, eller at andelseier har brukt utstyr eller gjenstander som ikke er godkjent for bruk i Norge, eller brukt utstyr og gjenstander på en slik måte at skade oppstår og forsikringen kommer til anvendelse.

5 – 2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

1. Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en eller annen andelseier.

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

3. Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av thermoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, av bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. *Vedrørende oppussing av bad kan andelseier søke om refusjon på 5000,- til bytte av sluk. Det må søkes før oppussingen starter og arbeidet må utføres av fagperson. Papirer fra fagmann må dokumenteres. Refusjonen har ingen tilbakevirkende kraft.*

4. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven § 5 - 18.

§ 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.

6 – 1 Mislighold.

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

6 – 2 Pålegg om salg.

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget

pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagslovens § 5 – 22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6 – 3 Fravikelse.

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

§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET.

7 – 1 Felleskostnader.

1. Felleskostnader betales den 1. i hver måned. Forsinkelser (for sen betaling) betraktes som mislighold, jfr, § 6 – 1.Misslighold. Konsekvensen av mislighold beskrives i § 6 – 2 og § 6- 3. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2. For felleskostnader som ikke er betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. Desember 1976 nr. 100.

7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

§ 8 STYRET OG DETS VEDTAK.

8 – 1 Styret.

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer, med 2 varamedlemmer. For å være i styret, må man være andelseier.

2. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
   Valgkomiteen skal bestå av 3 personer.

3. Styret skal velges av generalforsamlingen.
   Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

8 – 2 Styrets oppgaver.

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og Generalforsamlingens Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3. Styret skal føre protokoll over styresakene.

   Protokollen skal underskrives av alle de frammøtte styremedlemmene.

8 – 3 Styrets vedtak.

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

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

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

1. ombygging , påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, Jfr. Borettslagslovens § 3 – 2 andre ledd.

3. salg eller kjøp av fast eiendom.

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % prosent av de årlige felleskostnadene.

8 – 4 Representasjon og fullmakt.

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

§ 9 GENERALFORSAMLINGEN.

9 – 1 Myndighet.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget. Forretningsfører kan sies opp med 6-seks måneders varsel.
Revisor velges også av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

1. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9 – 3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

1. Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte dager og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som dog skal være på minst tre dager

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. vedtas med minst to tredjedelers flertall for å være gyldig, og hovedinnholdet skal være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9 – 3 (1).

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9 – 5 Møteledelse og protokoll.

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

9 – 6 Stemmerett og fullmakt.

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

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen.

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

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

§ 10 INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.

10 – 1 Inhabilitet.

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

10 – 2 Taushetsplikt.

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

10 – 3 Mindretallsvern.

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

§ 11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.

11 – 1 Vedtektsendringer.

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

11 – 2 Forholdet til borettslagsloven.

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

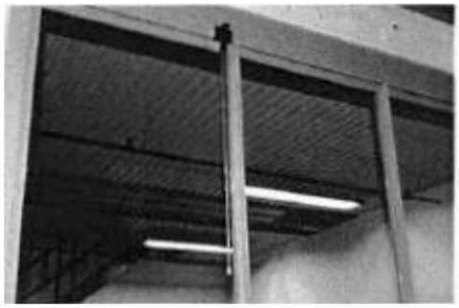
Brukerveiledning for Proma balkong-innglassing
Standard Proma

1. Åpne glassene

1.1 Glass nr. 1

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

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

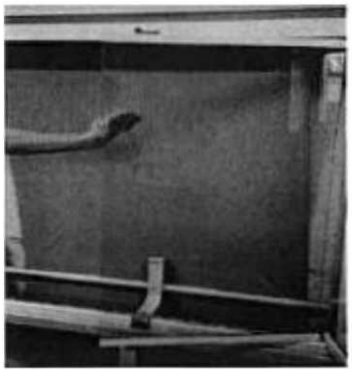




1.2 Øvrige glass

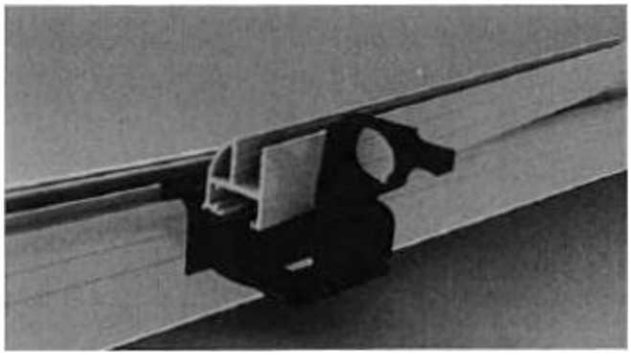
Når du skal åpne neste glass så tar du tak i den nedre glasslisten slik som vist på bildet. Dra glasset noen centimeter og legg så håndflaten mot glasset og skyv mot hengslesiden. Dette for å slippe unødig fingermerker på glassene. Skyv glasset helt inn til det stopper mot foregående glass. Glasset har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

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



2. Luftestilling

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



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

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

VIKTIGE MOMENTER

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

Lås alltid åpnede glass med lånestrikken og stram til.

Bruk luftestillingen kun til å fjerne kondens.

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

3. Vedlikehold

3.1. Rengjøring av glass

Glassene pusses på samme måte som andre vinduer med egnet

rengjøringsmiddel og utstyr.

3.2. Rengjøring av profiler og plastdeler.

Det er ikke spesielle behov til ytre rengjøring av profilene men for å holde glansen i fargen

så kan det være greit å vaske dem en gang i blant.

33. **Behandling med silikonspray.**

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

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

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

brukervennligheten.

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

ORDENSREGLER FOR VALLEFJELLET 1 BORETTSLAG

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

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG
REVIDERT 27.11.2018
STYRET

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG

REGLER FOR GARASJE, UTEPARKERING OG GJESTEPARKERING

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling 18.11.2010
Revidert på generalforsamling 04.05.2017

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

1. **BRUK AV PARKERINGSOMRÅDET.** P-området tilhørende Vallefjell 1 borettslag er forbeholdt beboere og gjester tilhørende vårt borettslag. Andre vil bli avvist.
   Beboere må informere sine gjester og følge dette regelverket. Misbruk kan føre til kontrollavgift og/eller borttauing etter sivilrettslige regler.

2. **RETT TIL P-PLASS.** Alle andelseiere som har eller disponerer egen bil har rett til en merket P-plass i garasje eller på P-plass.
   1. Ingen andelseiere kan disponere mer enn 1, skriver en, garasjeplass i Vallefjell 1 borettslag.

   2. Ingen andelseiere kan disponere flere P-plasser i Vallefjell 1 Borettslag enn det antall biler som er til personlig bruk for husstanden. Salgsobjekter, veteranbiler og annet skal ikke oppta garasje eller P-plasser.

   3. Styret kan avvike fra denne regelen i helt spesielle korttidstilfeller.

3. **GARASJEPLASSER.** Parkeringsretten i garasjene følger bestemte leiligheter som har betalt innskudd. P-plass er merket. Parkeringsretten kan omsettes innen borettslaget.

4. **UTE P-PLASSER.** Leieretten forutsetter at plassen er i vanlig bruk for motorvogn med gyldig og synlig registreringsskilt. Leieretten kan trekkes tilbake hvis behovet opphører.

5. **Bil NR.2-PLASS.** P-plass for bil nr. 2 kan tildeles etter ansiennitet, men vil vike hvis andre får behov for bil nr.1 plass.

6. **HANDIKAPP-PLASSER.** Disse plassene kan brukes 2 timer av gangen for borettslagets beboere med gyldig HP-kort.

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

8 **DET ER FORBUDT FOR BEBOERE Å OPPTA GJESTEPLASSER!!**

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

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse.....

søker herved om å holde ..... Begrunnelsen er .....
.....

.....

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

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, bed og lignende.

4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med luft, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensregler. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.
7. Det er forbudt å lufte hund på ballplass og på lekeplass selv om hunden går i bånd.

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

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

2. Styret avslår søknaden på grunn av

..... den ...../ .....Styrets leder: .....

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG

BERGFRUVEIEN 8 -16, 1663 Rolvsøy

VI SØKER HERVED OM OVERDRAGELSE AV LEIL NR_____ BERGFRUVEIEN NR ____

KJØPERS NAVN: ___

PERSONNUMMER: ___

NÅVÆRENDE ADRESSE:

KJØPERS HUSSTAND BESTÅR AV (ANTALL)_____ PERSONER
FAMILIEMEDLEMMER

NAVN:_____ ALDER:

NAVN:_____ ALDER:

NAVN:_____ ALDER:

NAVN: ALDER:

NAVN PÅ POSTKASSE: _____ _____
(STORE BOKSTAVER)

KJØRETØY: JA/NEI ANTALL BILER:_____

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

KJØPESUM: DATO FOR OVERTAGELSE:

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

OSLO, DEN

KJØPERS UNDERSKRIFT

KJØPERS UNDERSKRIFT

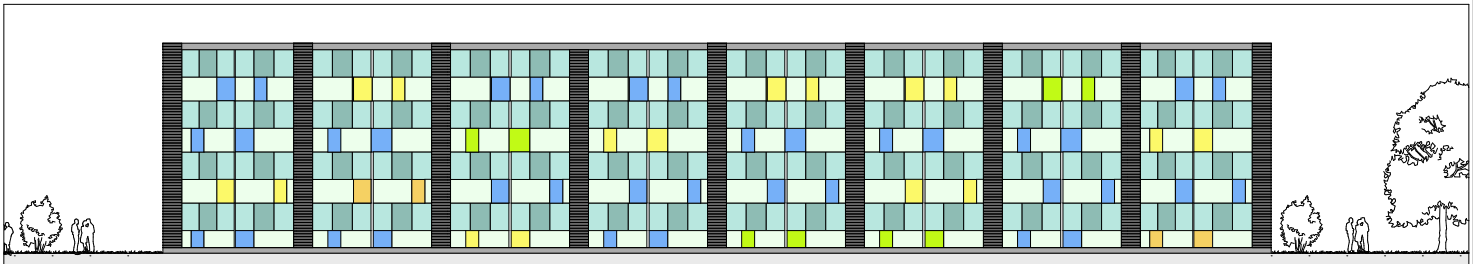
STYRETS GODKJENNELSE AV KJØPER(E) SOM NY(E) ANDELSEIER(E)

STYRELEDERS UNDERSKRIFT:

DATO:

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

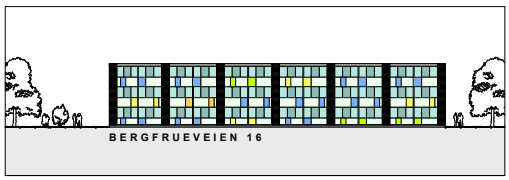
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



BERGFRUEVEIEN 10

BALKONGFORSLAG VERSJON B1: sinusprofiler i antrasittgrå mellom hver balkong.

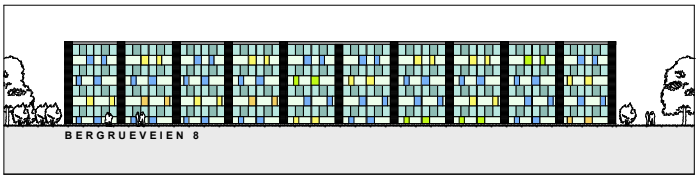
FASADE VEST 1:200



FASADE VEST 1:500

SINUSPROFIL:
FORSLAG TIL FASADE MATERIALE
MELLOM BALKONGENE.





FASADE VEST 1:500

METER
www.meter-as.no

ARKITEKT:		TILTAKSHAVER:	TILTAKETS ART OG STED:	GNR/BNR/FNR/SNR:	DATO:	TEGNING:
METER ARKITEKTUR AS LYKKEBERG 4 1606 FREDRIKSTAD	T: 69 30 11 10 F: 69 30 11 12 E: post@meter-as.no	ØPAS / OBOS PB 6666 0129 Oslo	Balkonger Vallefjellet Bergfrueveien 8-16	729 / 75 m.m.	19.06.09 REV: -	BALKONG VERSJON B TEGNINGS-ID: A32-1

FORMAT: A3

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1288
VALLEFJELL I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLEFJELL I BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon til andelseierne

PwC i Norge har besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet, for å etablere et nytt selskap med sterkere lokal forankring og vil satse på lokalt næringsliv.
Denne endringen krever et vedtak fra årsmøte, innen 31.12.2025, ifølge borettslaget sine vedtekter 9-7, 5 og borettslagsloven §9-1 og 9-2 og du blir derfor innkalt til dette ekstraordinære årsmøtet.

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen

Styret i VALLEFJELL I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Johny Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Omgjøring av søppelrom til boder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Styret legger derfor frem forslag på dette ekstraordinære årsmøtet, og foreslår at vaktmester bygger rommene om til boder.
Prisoverslag på arbeidene forløper seg til ca. kr. 15 000 pr oppgang, totalt ca. kr. 200 000.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.12.25
Selskapsnummer: 1288 **Selskapsnavn:** VALLEFJELL I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tore Johny Johansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Omgjøring av søppelrom til boder

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

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1288

VALLEFJELL I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLEFJELL I BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 17:00, Rolvsøy Rådhus, Råkollveien 103, 1664 Rolvsøy

I år vil det bli avholdt beboermøte rett i etterkant av årsmøtet!

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VALLEFJELL I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse fremmøtelisten og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Vallefjell 1 Borettslag - 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet med sin inntilling til styremedlemmer.
Kandidatene er forespurt og har takket ja, etter samtaler med valgkomiteen.

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i 2026:
Solveig Olavsdotter Helgeland 2025-2027

Tore Johny Johansen	2025-2027
Janne Merete Stene	2025-2027

Det skal også velges valgkomite, som i henhold til borettslaget sine vedtekter §8 bør bestå av 3 personer.

Roller og kandidater

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

- Øyvind Eriksrud

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

- Alf Kolstad

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

- Christoffer Gnolden
- Torild Sandsengen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Styrets beretning for styreåret 2025/2026

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

Det har blitt avholdt 1 stk. møte med entreprenør som har utbedret takene på blokkene. 1 stk. fra styret har deltatt på dette. Arbeidene ble ferdigstilt og avsluttet i mars.

Styret har reforhandlet bankavtaler for å få bedre betingelser.

Styret har reforhandlet forretningsføreravtalen med Obos for å få reduserte kostnader.

Styret forhandlet frem en økonomisk avtale med Fredrikstad kommune vedr. kildesortering og avfallsbehandling.

Styret ba om tilbud på forsikringstjenester fra flere aktører, men forsikringen vi hadde var de mest økonomisk gunstige.

Styret innhentet tilbud fra flere på nett og TV-signal tjenester. Etter forhandlinger ble Telenor valgt som leverandør.

Styret besluttet å ha Norgesprisavtale på ladeenhetene i borettslaget, i tillegg til borettslagets felles el.anlegg.

Styret innhentet tilbud fra flere renholds byråer på renhold/vask av trappeganger etter gjentatte henvendelser om dårlig renhold. Det har vært litt «innkjøringsproblemer» med det nye selskapet, men håper nå at dette skal være i orden.

Styret var i kontakt med de lokale korpsene for å få tilbake de «gamle» rutinene med marsjering og spilling gjennom borettslaget på nasjonaldagen. Dette ble vellykket og vi håper nå at dette er en tradisjon hver 17 mai slik det var før.

I oktober ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling hvor valg av revisor og omgjøring av gamle søppelrom til boder ble stemt over. Styret fikk mandat av forrige årsmøte til å undersøke og utrede sak om å benytte arealet som beredskapsplass, eventuelt å bygge boder. Etablering av boder ble nedstemt.

Styret i borettslaget gjør oppmerksom på at innlegg på Facebook ikke besvares eller behandles av styret. Facebook gruppen er laget av privatpersoner for å dyrke det gode naboskapet, og styret har ikke noe med denne siden å gjøre. Styret må kontaktes på mail eller i grå postkasse hvis noen ønsker noe behandlet. Husk at innlegg på Facebook kan inneholde feil da det ikke finnes noe filter for dette. Styret ber ALLE opptre med verdighet og respekt på siden. Alle har lik rett til å formidle sine meninger. Vis nettvett.

Det er gjennomført kontroller i hht. OBOS vedlikeholds modul. Dette er utført av 1 representant fra styret sammen med vaktmester. Alle andeler fikk levert nytt batteri for røykvarsler.

Det er gjennomført medarbeidersamtale og evaluering av vaktmester.

Det er tradisjonen tro gjennomført tenning av lys på julegranen hvor alle i styret var representert.

Borettslagets bygningsmasse er av en slik alder at større vedlikeholdsoppgaver har vært og er nødvendig. Dette er en prioritert oppgave for styret, og det ble i 2025 foretatt en termofotografering av alle blokkene. Konklusjonen av den gjennomførte termofotograferingen er at noen vinduer og dører med fordel kan få nye gummipakninger. De leilighetene som har kott på kjøkkenet, kan også sørge for gummipakning rundt døra slik at ikke varmen forsvinner inn på kottet og videre ut. Styret vurderer at hver enkelt sørger for nye gummilister/pakninger for sin boenhet dersom man mener at det er behov for dette. (behovet er ikke i alle leiligheter og utbedring bekostes av hver enkelt).

I tillegg er vann og avløpsrør i en slik tilstand at disse trenger en rehabilitering om ikke lenge. Dette blir en økonomisk tung sak for borettslaget når utbedring blir nødvendig. Røranlegget er under oppsikt av et selskap som tar prøver av godstykkelsen på rørene for å se på restlevetiden av anlegget.

Borettslagets gatelysanlegg har i 2025 hatt et problem med jordfeil i de gamle kablene i bakken. Det har vært flere feil på flere forskjellige steder, men styret håper nå at anlegget er reparert og skal virke etter hensikten.

Styret har i tillegg behandlet en rekke saker, og har forsøkt å informere om relevante ting forløpende med informasjonsskriv i postkassene. Vi minner om borettslagets husordensregler, og ber alle sette seg inn i disse.

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

Til generalforsamlingen i Vallefjell I Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallefjell I Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 24. mars 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951414166, KLIENTNR. 1288

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 860 084**	**9 166 641**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		841 395	-2 264 582
Tilbakeføring av avskrivning	14	28 768	34 954
Tillegg for nye langsiktige lån	15	45 445 816	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-46 651 853	-1 076 928
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-335 873**	**-3 306 557**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 524 211**	**5 860 084**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 055 090	7 044 721
Kortsiktig gjeld		-530 879	-1 184 637
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 524 211**	**5 860 084**

VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951414166, KLIENTNR. 1288

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 795 672	11 181 235	11 755 000	12 513 956
Garasjer	3	280	0	0	0
Andre inntekter	3	15 070	71 807	0	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 811 022**	**11 253 042**	**11 755 000**	**12 528 956**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-820 653	-817 986	-761 000	-761 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-300 000	-250 000
Avskrivninger	14	-28 768	-34 954	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 750	-14 000	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-405 495	-389 900	-412 000	-330 540
Konsulenthonorar		-35 251	-28 266	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	7	-779 687	-3 863 009	-1 589 000	-625 000
Forsikringer		-616 967	-518 643	-672 000	-752 640
Kommunale avgifter	8	-3 350 214	-3 094 275	-3 481 000	-3 614 410
Energi/fyring	9	-181 625	-186 275	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 560 384	-1 374 912	-1 409 000	-1 451 270
Andre driftskostnader	10	-475 831	-485 944	-613 000	-617 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 569 625**	**-11 058 163**	**-9 543 000**	**-8 708 810**
DRIFTSRESULTAT		**3 241 396**	**194 879**	**2 212 000**	**3 820 146**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	180 789	263 219	0	40 000
Finanskostnader	12	-2 580 790	-2 722 680	-2 838 000	-2 482 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 400 001**	**-2 459 461**	**-2 838 000**	**-2 442 000**
ÅRSRESULTAT		**841 395**	**-2 264 582**	**-626 000**	**1 378 146**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-2 264 582
Til opptjent egenkapital:	841 395	0

VALLEFJELL I BORETTSLAG
ORG.NR. 951414166, KLIENTNR. 1288

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	62 787 630	62 787 630
Tomt		6 654 096	6 654 096
Andre varige driftsmidler	14	179 442	208 211
SUM ANLEGGSMIDLER		**69 621 169**	**69 649 937**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 797	91 545
Forskuddsbetalte kostnader		273 298	930 542
Driftskonto OBOS-banken		1 189 578	719 826
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 864	19 999
Innestående i andre banker		0	3 129 781
Sparekonto OBOS-banken		4 534 554	2 153 028
SUM OMLØPSMIDLER		**6 055 090**	**7 044 721**
SUM EIENDELER		**75 676 259**	**76 694 658**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 221 * 100		22 100	22 100
Opptjent egenkapital		26 857 471	26 016 076
SUM EGENKAPITAL		**26 879 571**	**26 038 176**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	45 366 808	46 572 845
Borettsinnskudd	16	2 899 000	2 899 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 265 808**	**49 471 845**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		242 991	184 991
Leverandørgjeld		159 901	653 761
Skyldige offentlige avgifter	17	45 013	46 849
Påløpte renter		12 404	228 608
Annen kortsiktig gjeld	18	70 569	70 428
SUM KORTSIKTIG GJELD		**530 879**	**1 184 637**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 676 259**	**76 694 658**
Pantstillelse	19	106 795 000	60 795 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.03.2026
Styret i Vallefjell I Borettslag

Øyvind Eriksrud/s/ Tore Johny Johansen/s/ Solveig Olavsdotter Helgeland/s/

Janne Merete Stene/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 058 021
Garasje	217 560
Ekstra parkering	28 960
Kabel-tv	987 288
Leilighet i eget eie	156 000
Parkering	170 025
Trappevask	177 818
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 795 672**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie basestasjon	15 059
Andre inntekter	11
SUM ANDRE INNTEKTER	**15 070**

GARASJER

Leieinntekter-Parkering ute	280
SUM GARASJER	**280**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-570 237
Påløpte feriepenger	-70 569
Arbeidsgiveravgift	-137 928
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-37 395
O/U premie	-604
Gaver til ansatte	-1 120
Yrkesskadeforsikring	-2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	**-820 653**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 750
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 750**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kobber- og Blikkenslagerverkst	-504 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-504 000**
Drift/vedlikehold bygninger	-164 792
Drift/vedlikehold VVS	-29 451
Drift/vedlikehold elektro	-7 903
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 294
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 648
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-779 687**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-642 560
Vann- og avløpsgebyr	-2 391 220
Renovasjonsgebyr	-316 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 350 214**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-181 625
SUM ENERGI / FYRING	**-181 625**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 100
Container	-129 597
Annet driftsmateriale	-30 580
Renhold ved firmaer	-248 220
Andre driftskostnader	-25 974
Andre kontorkostnader	-10 967
Telefon, annet	-7 416
Drivstoff	-7 190
Vedlikehold biler/maskiner	-1 936
Bank- og kortgebyr	-5 878
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-6 967
Tap på fordringer	-5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-475 831**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 040
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 222
Renter bank	114 121
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 862
Andre renteinntekter	3 544
SUM FINANSINNTEKTER	**180 789**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-602 741
Pantegjeldsrenter	-1 764 373
Pantegjeldsrenter	-211 270
Renter på leverandørgjeld	-2 406
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 580 790**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	37 489 503
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	25 298 127
SUM BYGNINGER	**62 787 630**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelbod		
Tilgang 2019	36 169	
Avskrevet tidligere	-12 297	
Avskrevet i år	-2 984	
		20 888
Fliskutter		
Tilgang 2022	130 000	
Avskrevet tidligere	-32 500	
Avskrevet i år	-11 471	
		86 029
Ladestasjon		
Tilgang 2018	132 500	
Avskrevet tidligere	-132 499	
		1
Lekeapparat		
Tilgang 2008	1 062 080	
Avskrevet tidligere	-1 062 079	
		1
Plentraktor		
Tilgang 2023	50 349	
Avskrevet tidligere	-14 769	
Avskrevet i år	-7 907	
		27 673
Sykkelbod		
Tilgang 2019	29 757	
Tilgang 2020	52 913	
Avskrevet tidligere	-31 415	
Avskrevet i år	-6 407	
		44 848
Traktor		
Tilgang 2013	350 000	
Avskrevet tidligere	-349 999	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**179 442**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 768**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2021	-15 585 223	
Nedbetalt tidligere	3 584 140	
Nedbetalt i år	12 001 083	
		0
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2021	-38 746 014	
Nedbetalt tidligere	4 174 262	
Nedbetalt i år	34 571 752	
		0
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,99 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2025	-45 445 826	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	79 018	
		-45 366 808
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-45 366 808**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-2 899 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 899 000**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 864
Skyldig arbeidsgiveravgift	-25 149
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-45 013**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-70 569
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70 569**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 899 000
Pantelån	45 366 808
TOTALT	**48 265 808**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 1288 **Selskapsnavn:** VALLEFJELL I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Deres ref.: 108260257 Vår ref.: 1288-1-107 Dato: 23.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vallefjell I Borettslag
Organisasjonsnr:	951414166
Andelseier:	Drageset, Mats Ove Pedersen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	107
Adresse:	Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Andelsnummer:	107
Gnr.	729
Bnr.	110
Borettsinnskudd:	Kr. 8 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208692887
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,24%
Restsaldo	44 674 249,00
Innfrielsesdato:	30.11.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 770,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	105,00	
Felleskostnader	3 041,52	
Kabel-tv	624,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	633,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 992,-
Annen formue:	33 260,-
Gjeld:	158 850,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208692887
Restsaldo:	156 425,17
Kapitalkostnader:	975,19

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 156 425,19,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Eriksrud, e-post: vallefjell1@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 22.10.2026

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 729 / 53 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 26. oktober 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 729 **Bruksnr.:** 53 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Bebyggelses-
plan nr. 341

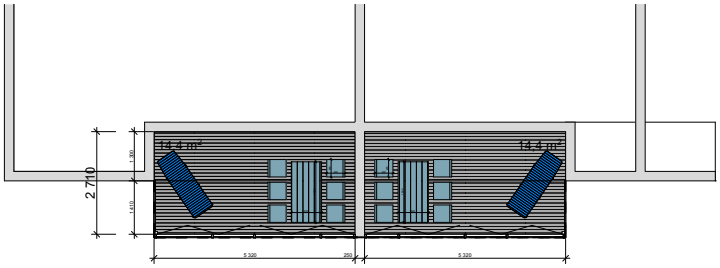
Se reg.plan. 340

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

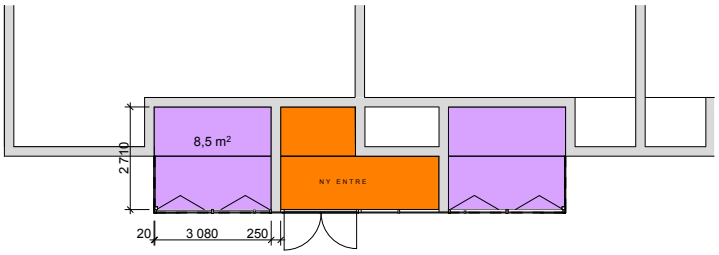
For følgende plan er det ikke utarbeidet reguleringsbestemmelser.

Fredrikstad kommune, 12.01.2000

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



2. 2.ETG 1:100



1. 1. ETG 1:100

METER
www.meter-as.no

ARKITEKT:
METER ARKITEKTUR AS
LYKKEBERG 4
1606 FREDRIKSTAD
T: 69 30 11 10
F: 69 30 11 12
E: post@meter-as.no

TILTAKSHAVER:
ØPAS / OBOS
PB 6666
0129 Oslo

TILTAKETS ART OG STED:
Balkonger Vallefjellet
Bergfrueveien 8-16

GNR/BNR/FNR/SNR:
729 / 75 m.m.

DATO:
19.06.09
REV: -

TEGNING:
BALKONG VERSJON A - PLAN
TEGNINGS-ID: A31-1

MÅL:
1:100
FORMAT: A3

Plan nr.: 340

R 0 L V S Ø Y K O M M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN F 0 R VALLEFJELLET - RÅDALEN

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

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

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder (bolig, offentlige bygninger).

2. Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel)

3. Friområder (lekeområder og skjermområder)

4. Spesialområder (trafo)

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25

§ 1. Byggeområder.

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

§ 2. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier
Gang- og sykkelveier.

§ 3. Friområder.

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

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold, avkjørselsforhold m.m.

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

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

- FELT C.

Innenfor felt C skal bebyggelsen utformes som frittliggende eneboliger, eventuelt som generasjonsbolig, med inntil 2 etasjer og eventuell kjeller.
Tomteutnyttelsen må ikke overstige 25%, kfr. BF kap. 0 22.2.
Bygningene skal ha saltak og takvinkel ikke under 22°.

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

- FELT E.

Innenfor felt E skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig,rekkehus eller annen tett lav bebyggelse i inntil
2 etasjer og eventuell kjeller.
Tomteutnyttelsen må ikke overstige 30%, kfr. byggeforskriftenes kap. 22.2.
Bygningene skal ha saltak, eventuelt med valm, og takvinkel ikke under 22°.

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

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT F.

Innenfor feltet skal bebyggelsen utformes som frittliggende enebolig, generasjonsbolig, rekkehus, terrassehus eller annen tett lav bebyggelse. Alle boligenheter skal ha inngang fra terreng (markplan).
Tomteutnyttelsen må ikke overstige 20%, kfr. byggeforskriftene kap.

22.2.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT G.

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

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

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

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

D. Parkering og biloppstilling.

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

E. Fellesbestemmelser.

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

ROLVSØY BYGNINGSRÅD

181087/AP

Eiendomsstatus, ordre 729_53_0_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 729	**Bnr:** 53	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Bergfrueveien 10B, 1663 Rolvsøy		
Areal matrikkelenhet:	92546 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg 3040 - Friområde **Hensynssoner:** 310 - Ras- og skredfare 710 - Båndlegging, regulering pbl
Reguleringsplaner: 237 Vallefjellet Øst - Saxegård 299 Vallefjellet - Rådalen - bebyggelsesplan 340 Vallefjellet Rådalen 341 Vallefjellet - Rådalen felt E, nordre del 1112 FV 109 Råbekken-Alvim Parsell Råbekken-Rolvsøysund	**Vedtatt:** 23.10.1986 09.10.1989 02.04.1992 06.04.1992 15.06.2023	**Formål:** 2019 - Annen veggrunn, grøntareal 3020 - Naturområde - grønnstruktur 320 - Gang-/sykkelvei 310 - Kjørevei 111 - Frittliggende småhusbebyggelse 113 - Blokkbebyggelse 110 - Boliger 613 - Friluftsområde 400 - Offentlig friområde **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest237_130.pdf Regbest299_140.pdf Regbest340_130.pdf Reg.best._-_341_130.pdf Regueleringsbestemmelser.pdf		
Reguleringsplaner under arbeid: 1234 Ny bru Omberg - Torp		**Varslet igangsatt:** 19.02.2025

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad 29.10.2026

Til informasjon!

Eiendom: 729/53 Bergfrueveien 10 B

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

FREDRIKSTAD KOMMUNE

AB Arkitekter AS
Att. Alfredo Skyrud
Postboks 858
1670 KRÅKERØY

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2009/10433-19-1447/2012-JOHB	729/52	04.01.2012

Ferdigattest - Bergfrueveien 8-16, Rolvsøy

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
36/12

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 6/12-2011 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Bergfrueveien 8 - 16
Gnr. 729 **Bnr. 52** **Fnr. 7**

Arbeidets art: Innglassing av balkonger og anlegg av ny g/s-vei

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	729	52,54,75,7				
	Adresse: BERGFRUEVEIEN 8-16			Postnr.: 1663	Poststed: ROLVSØY	

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

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

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

FREDRIKSTAD KOMMUNE … SAKSNR. 36/12 04.01.12

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: AB ARKITEKTER AS

Dato: 06.12.11 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: ALFREDO SKYRUD

© NBR nr. 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR 2009/10433 | LØPENR 140661/2011
KASSA.R | KOPI
SAKSBEH JoHB | 06 DES. 2011 | ARKIV DATO/SIGN
ARKIVDEL KAR-GBN-A
KLASSERING 729/52/7 C42

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 729/53/0/0

Eierrepresentant: Vallefjell I Borettslag

Regningsmottaker: Vallefjell I Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LYHOLT XII	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	729	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	53	Oppgitt areal	7209 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	92546 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 19)

Adresse	Bergfrueveien 8A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 16A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14E	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 14A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 12D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 16B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 12C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 12A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 10B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 10A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 8E	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 8D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 8C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 8B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 12B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Bergfrueveien 16C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy

BYGNINGER

(Antall: 5)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
193821642	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0
193821626	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		0

193821634	Terrassehus	Tatt i bruk	Bolig	0
193841112	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	0
193821650	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig	0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
VALLEFJELL I BORETTSLAG	Postboks 393 Alnabru		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	200 800 000,00 0/00	kr 3,20	01.01.2027	1/1	0	kr 642 560,00
1111	RENOV-10 M3 CONT	1,00 10M3	kr 172 625,00	01.01.2027	1/1	0	kr 215 781,00
1111	RENOV-10 M3 CONT	1,00 10M3	kr 172 625,00	01.01.2027	1/2	0	kr 107 891,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	222,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2027	1/1	0	kr 275 979,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	222,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2027	1/1	0	kr 629 059,00

kr 1 871 270,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23018310	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	5705	9785
22211135	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	5606	55953
22269326	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	4006	69311
22210418	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	5578	15448
21285673	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	20.10.2025	2025	4555	86089

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-729/53/0

Bruksnavn	LYHOLT XII	Beregnet areal	92 546.0
Etablert dato	25.11.1964	Historisk oppgitt areal	7 209.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0.08	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
VALLEFJELL I BORETTSLAG	951414166	H - Hjemmelshaver		c/o Obos BBL	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SF - Sammenslåing	09.11.2022	09.11.2022	2022/17233	
SF - Sammenslåing	17.10.2022	17.10.2022	2022/17233	
AF - Annen forretningstype	11.08.2022	11.08.2022	2021/20552	
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OP - Oppmålingsforretning	25.03.2013	04.06.2013	Jnr84/84	
GJ - Grensejustering	20.02.2004		2627/04	
ON - Omnummerering	07.01.1994			
EF - Etablering av feste	25.09.1984			
DL - Kart- og delingsforretning	19.07.1983			
SK - Skylddeling	25.11.1964			
AF - Annen forretningstype	21.10.1964	19.05.2008		

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐		92 546.0	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
193821626	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821634	0	135 - Terrassehus	TB - Tatt i bruk
193821642	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821650	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193821669	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821677	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821685	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821693	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193821707	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193841104	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193841112	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193841120	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
300199098	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

300773199	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	IG - Igangsettingstillatelse

Bygning 193821626: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	32	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	09.11.2022	09.11.2022

Bruksenheter

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

B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

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

Bygningsendringer

Bygningsendring	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
193821626-1	O - Ombygging	IG - Igangsettingstillatelse	11.02.2026

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsendring

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.02.2026	11.02.2026
IG - Igangsettingstillatelse	04.02.2026	11.02.2026

Bygning 193821634: 135 - Terrassehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	40	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	09.11.2022	09.11.2022

Bruksenheter

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

B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	10	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193821642: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	26	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	09.11.2022	09.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	6	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	2	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	6	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	6	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193821650: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	70	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	10.11.2022	10.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0104	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0105	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0106	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0107	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	8	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	16	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	14	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	16	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	16	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193821669: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193821677: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193821685: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193821693: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193821707: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193841104: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193841112: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	50	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	17.09.2026	17.09.2026
EB - Endre bygningsdata	14.11.2022	14.11.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0101	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	U0102	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	10	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	10	0.0	0.0	0.0	0.0
H04	10	0.0	0.0	0.0	0.0

Bygning 193841120: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	11.08.2022	11.08.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

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

Bygning 300199098: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	42.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	42.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	17.01.2011	01.02.2011
IG - Igangsettingstillatelse	17.01.2011	01.02.2011

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	42.0	42.0	0.0

Bygning 300773199: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	70.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	70.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
IG - Igangsettingstillatelse	23.10.2019	30.10.2019

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bergfrueveien	8A		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	8B		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	8C		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	8D		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	8E		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	10A		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	10B		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	12A		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	12B		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	12C		1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	12D		1663 ROLVSØY

Bergfrueveien	14A	1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14B	1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14C	1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14D	1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	14E	1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	16A	1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	16B	1663 ROLVSØY
Bergfrueveien	16C	1663 ROLVSØY

Sak nr.: 237

R0LVSØY K0MMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VALLEFJELLET ØST - SAXEGÅRD

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

Vedtatt av kommunestyret som sak K.57/86

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

Området reguleres for følgende formål:

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

2 Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel)

3 Friområder (lekeområder og skjermområder)

4 Spesialområder (trafo)

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25.

§ 1. Byggeområder.

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

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

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

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

§ 2. Trafikkområder.

I Trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier.
Gang- og sykkelveier.

§3 Friområder.

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

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN,

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold avkjørselsforhold m.m.

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

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

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

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

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

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

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling.

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

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

D. Parkering og biloppstilling.

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

E. Fellesbestemmelser.

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

Rolvsøy bygningsråd

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/kombinert med andre 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
Trase for jernbane	2021	Jernbane			
Trase for sporveg/forstadsbane	2022	Sporveg			
Trase for T-bane	2023	T-bane			
Stasjons-/terminalbygg	2024	Stasjons-/terminalbygg			
Godsbygg/godsterminal	2025	Godsbygg			
Lastekai/lastterminal	2026	Lastekai/lastterminal			
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 - kontrollsentral/bygg	2033	Luftbanekontrollbygg			
Løsmassedeponi for fyllmasse	2034				
Navn	2040	Navn	99CCCC	153-204-204	40-0-0-20
Sti	2041	Sti			
Gondolmaster	2042	Heisestolmast			
Stormlager	2043	Stormlager			
Havneanlegg for sjøfart	2050	Havneanlegg for sjøfart	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kaifront	2051	Kaifront	CC9999	204-153-153	0-25-25-20
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	2060	Kollektivtransport			
Kollektivholdeplass	2070	Kollektivholdeplass			
Kollektivterminal	2071	Kollektivterminal			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073	Kollektivholdeplass			
Parkeringsområde	2080				
Parkeringshus - bolighusplassering	2081				
Parkeringsplass	2090		999999	185-185-185	0-0-0-27
Parkeringsplass	2091	Parkeringsplass			
Parkeringshus	2092				
Parkeringshus - anlegg	2093	Parkeringshus			
Trase for teknisk infrastruktur	2100		FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110	Energinett			
Kjernekraftverk	2120	Kjernekraftverk			
Varme- og kraftverk	2130	Varme-kraftverk/bygg			
Vannforsyningsnett	2140	Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2150	Avløpsnett			
Overvannsnett	2160	Overvannsnett			
Anlegg	2190	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2700	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtrasear	2790				
Kombinerte tekniske infrastrukturtrasear	2795				
Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegg	2900		66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
			66CCCC	204-204-204	0-0-0-20
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturanlegger kombinert med andre angitte hovedformål	2990		66CCCC	204-204-204	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		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020	Naturområde			
Turdrag	3030	Turdrag			
Turveg	3031	Turveg			
Friområde	3040	Friområde			
Sentrumsnær grønnstruktur	3050	Sentrumsnær grønnstruktur			
Park	3080	Park			
Hagebruksområde	3090	Hagebruksområde			
Kombinerte grønnstrukturformål	3900		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3990		MFF99	153-255-153	40-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0

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	Skytefeltområde/øvingsområde			
Forlegning	4030	Forlegning			
Kombinert militærformål	4090		CCCC99	204-204-153	0-0-25-20
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4990		CCFF99	204-255-153	0-0-40-0
			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 også være angitt som hensynssone/i tillegg til grunnlinjens arealregnskap)	5100	Landbruk			
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Naturområde	5121	Naturområde	GFF99	51-255-153	80-0-40-0
Dyrket	5130	Dyrket			
Fiskeplass	5140	Fiskeplass			
Reindriftsområde	5150	Reindrift	MFF99	153-255-153	40-0-40-0
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR-areal for SBFN	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Båtplass	5300	Båtplass			
Friluftsområde	5400	Friluftsområde	99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Allmenning	5500	Allmenning			
Statsallmenning/statsskog	5510	Statsallmenning/statsskog			
Bygdeallmenning/bygdeskog	5520	Bygdeallmenning/bygdeskog			
Grense kulturminne og kulturmiljø	5600	Grense kulturminne og kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900		CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
			FFFF00	255-255-0	0-0-153-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

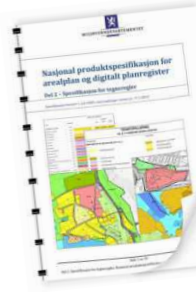
Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51-204-255	80-20-0-0
Farled	6200	Farled			
Tilrådd	6210	Tilrådd			
Farled/utenfor/inn i kai	6220	Farled/utenfor/inn i kai			
Seilled/båtrom	6230	Seilled/båtrom			
Reguleringsområde	6240	Reguleringsområde			
Fiske	6300		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur	6310	Akvakultur	66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - lokalitet	6311	Akvakultur	66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - lokalitet med undersøkelsesområde	6312		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - undersøkelsesområde	6313		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg	6314		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg med undersøkelsesområde	6315		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - undersøkelsesområde	6316		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg	6317		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Akvakultur - anlegg med undersøkelsesområde	6318		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett	6320		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6321		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6322		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6323		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6324		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6325		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6326		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6327		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6328		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6329		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6330		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6331		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6332		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6333		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6334		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6335		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6336		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6337		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6338		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6339		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6340		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6341		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6342		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6343		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6344		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6345		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6346		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6347		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6348		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6349		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6350		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6351		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6352		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6353		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6354		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6355		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6356		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6357		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6358		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6359		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6360		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6361		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6362		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6363		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6364		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6365		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6366		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6367		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6368		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6369		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6370		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6371		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6372		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6373		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6374		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6375		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6376		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6377		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6378		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6379		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6380		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6381		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6382		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6383		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6384		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6385		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6386		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6387		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6388		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6389		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6390		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6391		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6392		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6393		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6394		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6395		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6396		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg med undersøkelsesområde	6397		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - undersøkelsesområde	6398		66FF77	102-153-255	60-40-0-0
Fiskeoppdrett - anlegg	6399		66FF77	102-153-255	60-40-0-0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttypefligenskap	SOSI-kode	Fargekode, rekkefølge	Fargekode Pen	Fargekode RGB	Fargekode CMYK	Anmerkning
Hensynssone	(1000)					
Kjøreforbudssone	(1001)		FF0000	255-000-0	0-255-255-0	FF0000, Rød/fet linje, Vinkel 90 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,5 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreinnskrenkning	(1002)					
Kjøreforbudssone	(1003)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 300 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Formålsfarge(r), Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreinnskrenkningssone	(1004)					
Kjøretidsinnskrenkningssone	(1005)					
Kjøreområdebegrensning	(1006)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000/svart, Vinkel 90 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøreområdebegrensningssone	(1007)		000000	000-000-000	0-0-0-100	000000, svart, Vinkel 135 grd, avstand 0, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: HvK. Tillat på hensynssone spesifiserer i tegnforklaring
Kjøretidsregulering	(1008)					
Kjøretidsreguleringssone	(1009)					

Planområde for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttypefligenskap	Areal-enhet	Antall sifre	Flatesignatur, rekkefølge	Anmerkning
Bjelkekonstruksjonsområde	2.0	9.0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Brukes hvorav så vanlig anleggsområder er som Flatene angis/vises med Bjelkekonstruksjonssone

Linjesymbol	Bredde/høyde symbolet	Skyting		Symbol	Farge	Merknader
	Min. bredde	Lengde (mm)	Avstand (mm)			
Bjelkesone		0.0	0.0	2.0	4B-0-0-0	0-0-0-0
ByPermaSone		0.25				0-0-0-0
ByStengSone,						
ByStopSone						
ByFareSone,						
ByHelikopterAnkerSone,		0.6	4.0	1.5		0-0-0-0
ByHjelpVerneSone,						
ByHjelpInnretningSone,						
ByHjelpeanleggSone,						
ByHjemmelsgrenseSone,						
ByHjemmelsgrenseDetSone		0.5	2.0	2.0		0-0-0-0
ByHjemmelsHøyde		0.25	2.0	1.0		0-0-0-0

ByformlinkObjekt **BYGGELINJE**						
Regulert bebyggelse	1223	0.25				0-0-0-0
Eksisterende/ny sone skal opplevres	1224	0.25	2.0	1.5		0-0-0-0
Byggegrense, som også skal benyttes	1713	1.0				0-0-0-0
Byggegrense	1711	0.35	4.0	2.0		0-0-0-0
Byggelinje	1712	0.35	3.0	4.0		0-0-0-0
Planlagt bebyggelse	1713	0.35				0-0-0-0
Bebyggelse som inngår i planen	1714	0.5				0-0-0-0
Bebyggelse som bevaringsområde	1715	0.25	2.0	2.5		0-0-0-0
Regulert bestemmelse	1221	0.15	6.0	2.0		0-0-0-0
Fremtidsgrense	1222	0.18	2.0	1.5		0-0-0-0
Regulert kant hjemmelsen	1223	0.35	4.0	3.0		0-0-0-0
Regulert hjemmelsområde	1224	0.35	2.0	2.5		0-0-0-0
Regulert parkeringsfelt	1225	0.35	1.0	1.5		0-0-0-0
Regulert bygningsfelt	1226	0.35	1.0	0.8		0-0-0-0
Regulert naturområde	1227	0.35	6.0			0-0-0-0
Regulert støttemur	1228	0.35				0-0-0-0
Støttegjerde	1230	0.35				0-0-0-0
Bru	1242	0.5	5.0	1.0		0-0-0-0
Tunnel	1254	0.5	1.0

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

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-10-22

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

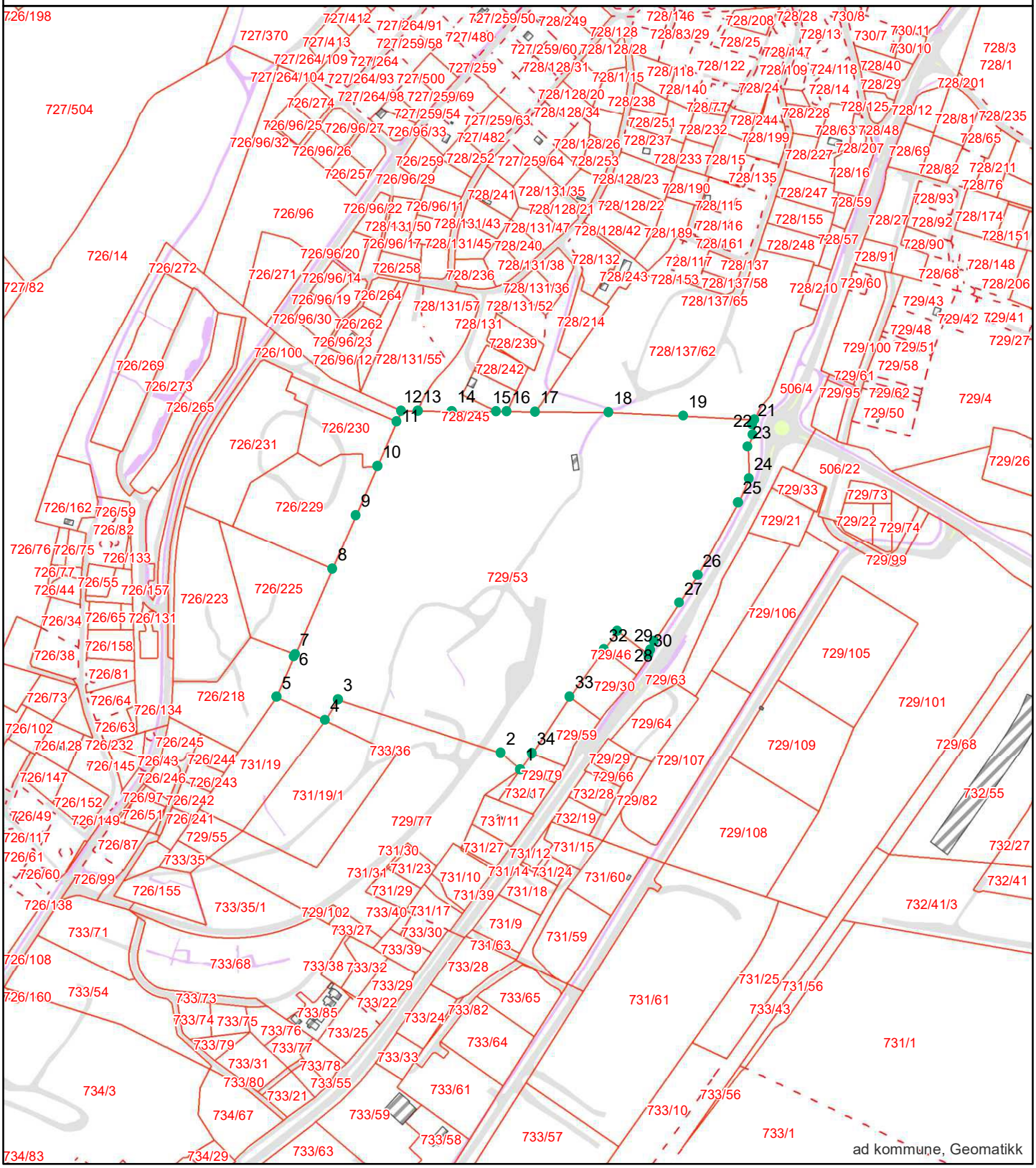
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-10-22

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 : 22.10.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.10.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570448.77687	614058.355475	Fjell	23.22	Bolt		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6570463.73464	614040.616556	Fjell	158.16	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6570513.00873	613890.407328	Jord	22.73	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6570493.82473	613878.229508	Ikke spesifisert	49.8	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6570515.48049	613833.411342	Fjell	40.31	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6570552.31877	613849.715803	Ikke spesifisert	2.41	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6570554.53432	613850.689983	Fjell	86.02	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6570633.29544	613885.148103	Ikke spesifisert	53.56	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6570682.35063	613906.601954	Ikke spesifisert	49.49	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6570727.64143	613926.488823	Ikke spesifisert	44.97	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6570768.80421	613944.560538	Ikke spesifisert	10.5	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6570778.40915	613948.791628	Ikke spesifisert	14.93	Umerket		Totalstasjon	14	0
13	6570778.53195	613963.713913	Ikke spesifisert	31.69	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
14	6570778.14931	613995.38152	Ikke spesifisert	40.77	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6570777.96459	614036.133803	Fjell	9.68	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6570777.8744	614045.806494	Fjell	26.34	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6570777.64258	614072.14149	Ikke spesifisert	67.81	Umerket		Totalstasjon	14	0
18	6570777.18851	614139.924676	Ikke spesifisert	69.13	Umerket		Totalstasjon	14	0
19	6570773.57188	614208.916717	Ikke spesifisert	65.73	Umerket		Totalstasjon	14	0
20	6570770.12204	614274.531713	Ikke spesifisert	4.63	Umerket		Totalstasjon	14	0
21	6570765.87999	614272.676678	Ikke spesifisert	9.71	Umerket		Totalstasjon	14	0
22	6570756.18253	614273.090506	Ikke spesifisert	11.85	Umerket		Totalstasjon	14	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 22.10.2026

23	6570745.45233	614268.067792	Ikke spesifisert	29.28	Umerket	Totalstasjon	14	0
24	6570716.21507	614269.482926	Ikke spesifisert	24.27	Umerket	Totalstasjon	14	0
25	6570694.18372	614259.338496	Ikke spesifisert	76.78	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
26	6570627.15382	614221.984629	Ikke spesifisert	30.42	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
27	6570601.7938	614205.205898	Ikke spesifisert	42.04	Umerket	Totalstasjon	14	0
28	6570566.73426	614182.036835	Ikke spesifisert	8.75	Umerket	Totalstasjon	14	0
29	6570558.6454	614178.702545	Ikke spesifisert	5.15	Ukjent	Totalstasjon	14	0
30	6570553.89125	614176.733163	Ikke spesifisert	35.98	Umerket	Totalstasjon	14	0
31	6570575.81465	614148.219095	Ikke spesifisert	21	Umerket	Totalstasjon	14	0
32	6570558.87858	614135.818243	Ikke spesifisert	53.59	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	14	0
33	6570515.64022	614104.20472	Ikke spesifisert	62.66	Umerket	Totalstasjon	14	0
34	6570463.59898	614069.351469	Ikke spesifisert	18.46	Umerket	Totalstasjon	14	0

Grunnkart

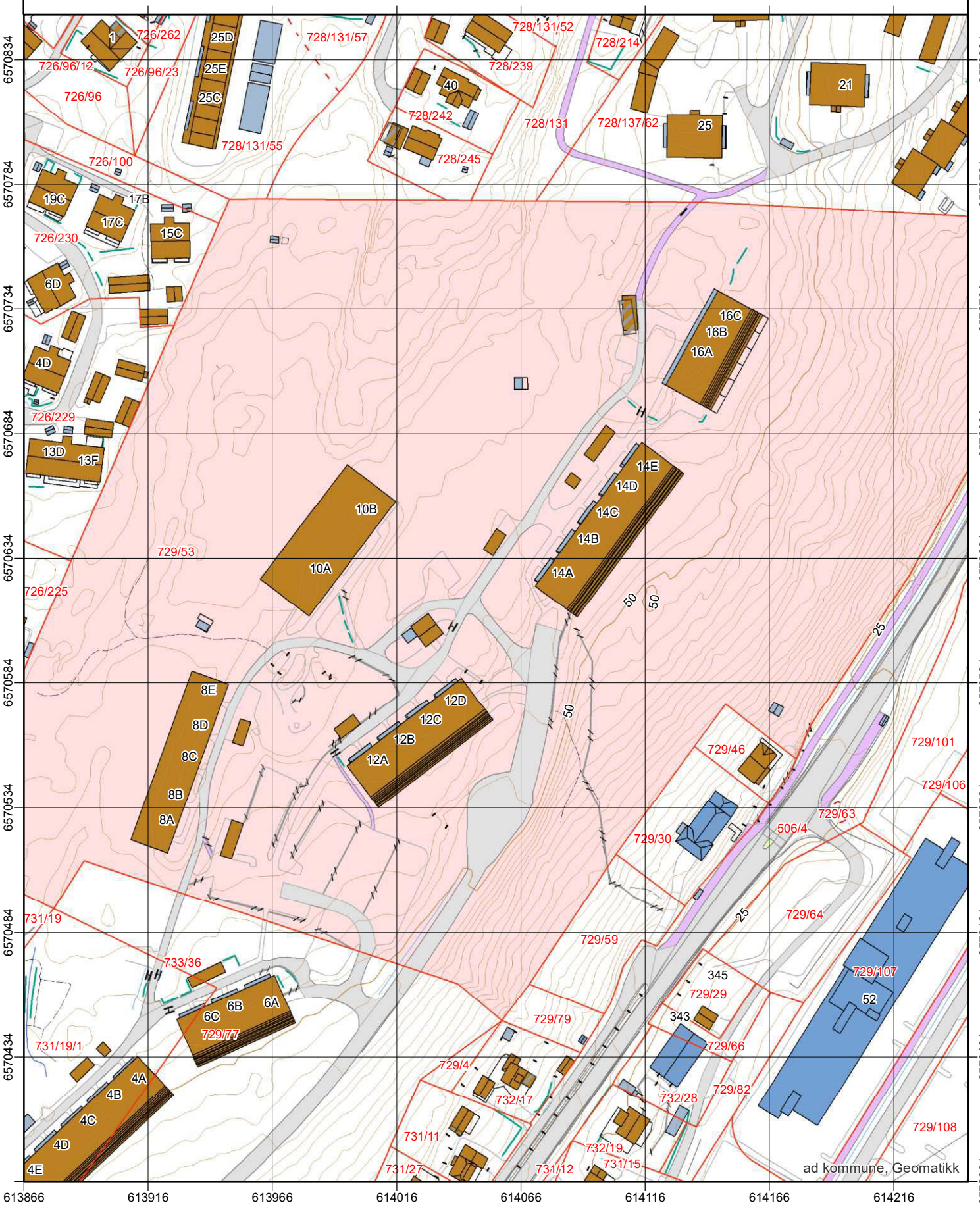
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2026-10-22

N

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

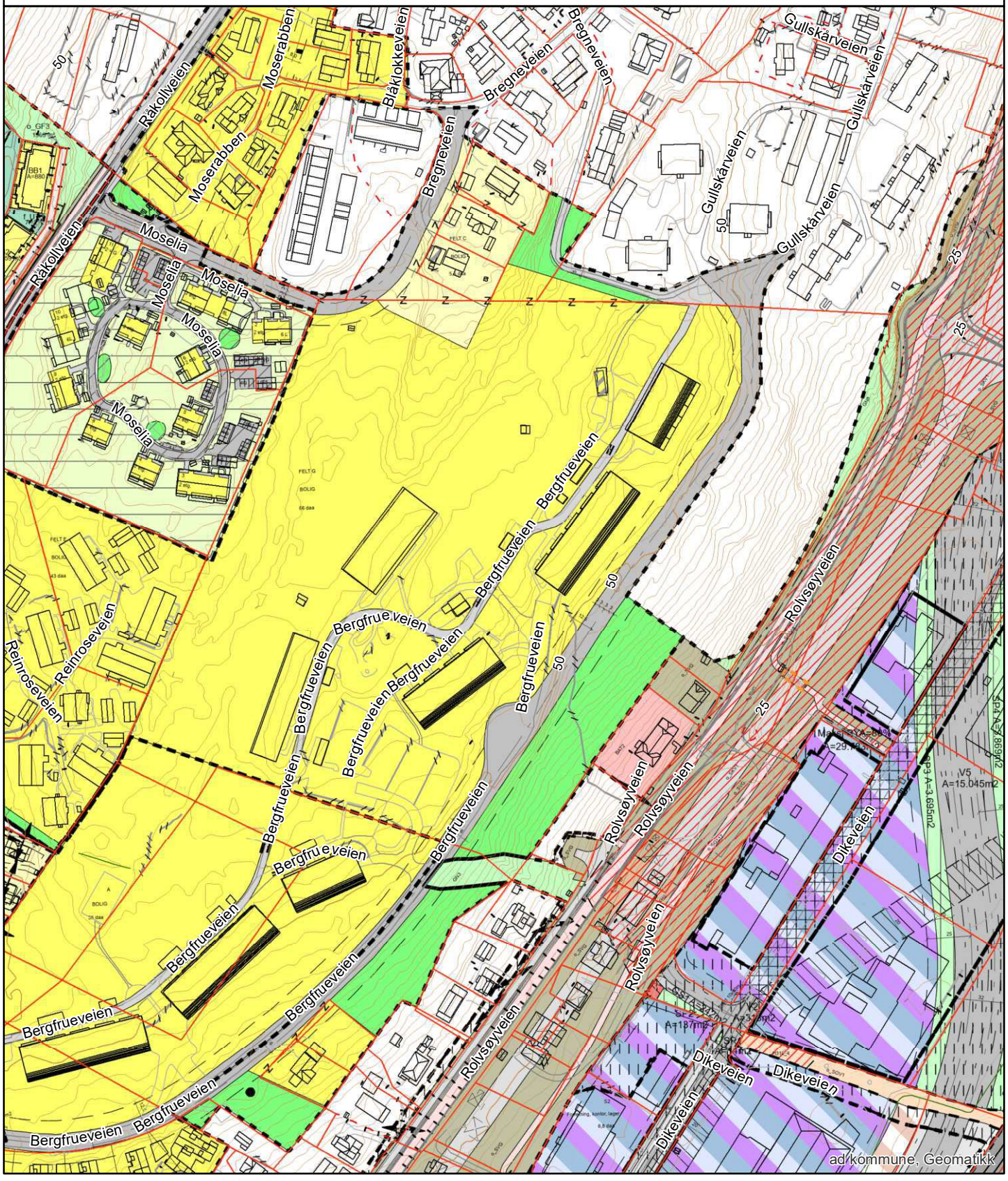
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2026-10-22

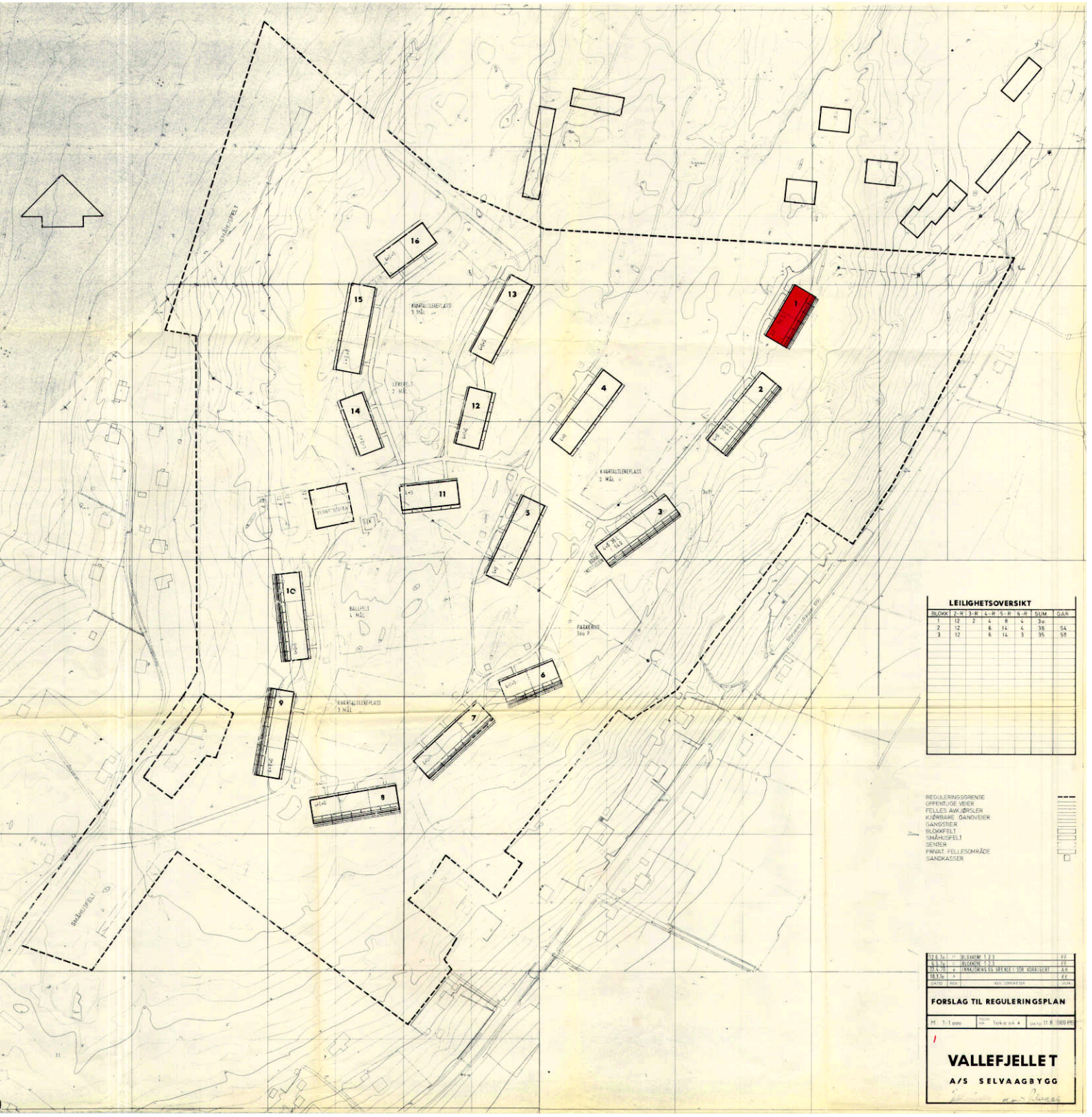
N

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

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

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





LEILIGHETSOVERSIKT

BLOKK	2-R	3-R	4-R	5-R	6-R	SUM	GAR
1	12	2	4	8	4	30	
2	12		6	14	4	36	54
3	12		6	14	3	35	58

REGULERINGSGRENSE
OFFENTLIGE VEIER
FELLES AVK.KJØRSLER
KJØRBARE GANGVEIER
GANGVEIER
BLOKKFELT
SMÅHUSFELT
SENTER
PRIVAT FELLESOMRÅDE
SANDKASSER

DATO	REV.	REV.-OPPHAVER	UTFØR
13.6.74	D	BLOKKENE 1.2.3	PE
6.5.74	C	BLOKKENE 1.2.3	PE
22.1.73	B	INNKJØRSVEIEN OG GRENSE I FOR KVARTALET	EH
19.3.74	A		PE

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

M 1:1 000 | TEGN.NR. 104 004 a | DATO 11.11.1969 PE

VALLEFJELLET

A/S SELVAAGBYGG

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

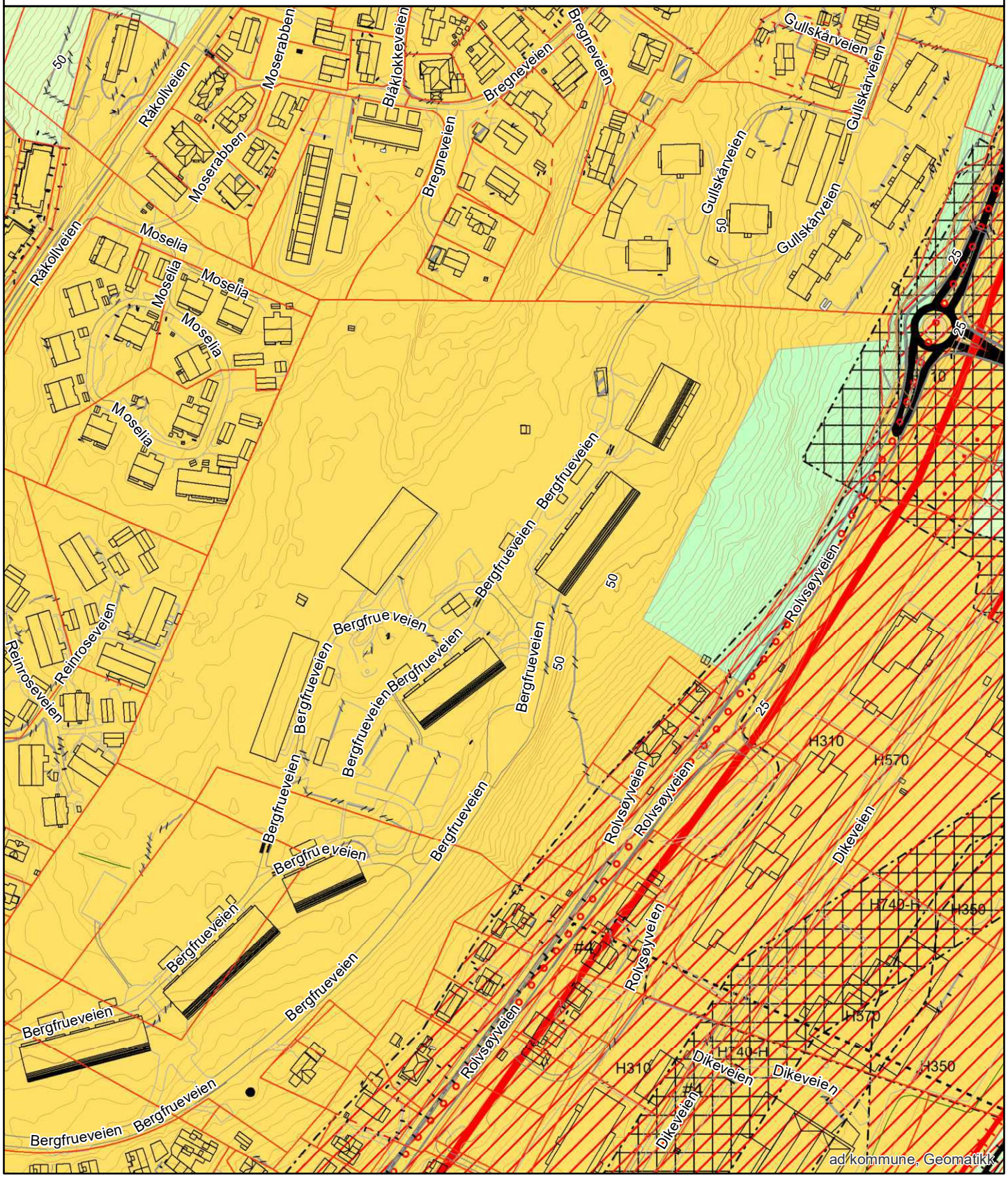
Målestokk: 1:3000
Leveransedato: 2026-10-22

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.



Grunnkart

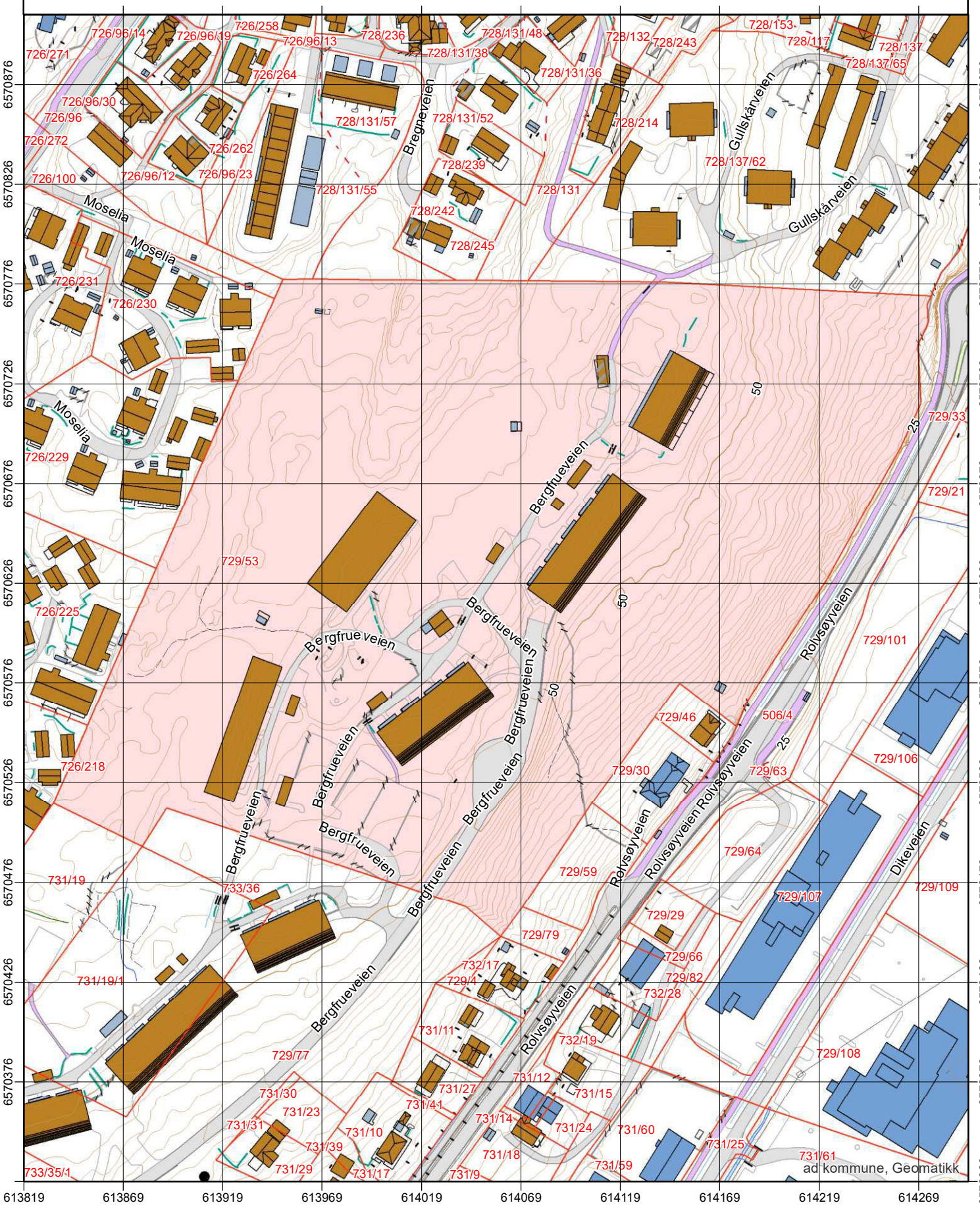
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Målestokk: 1:2500
Leveransedato: 2026-10-22

N

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

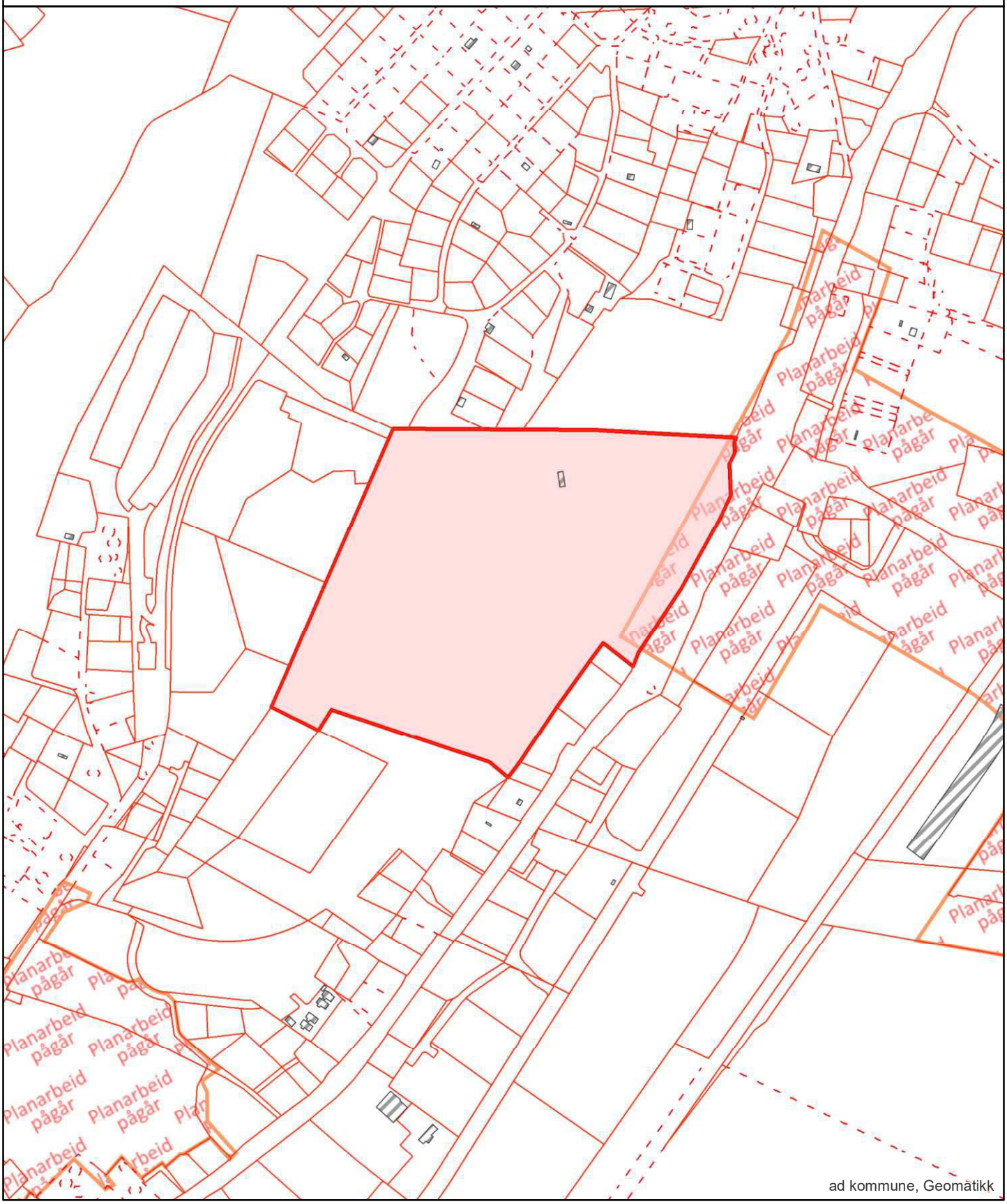
Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 729/53/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-10-22

N

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

Planident: 1234
Plannavn: Ny bru Omberg - Torp



ad kommune, Geomatikk

enova

Energiattest



Adresse **Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY**	
Dato for energimerking **22.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372755**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **193821650**
Gårdsnummer **729**	Bruksnummer **53**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1964**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **74,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **246,75**

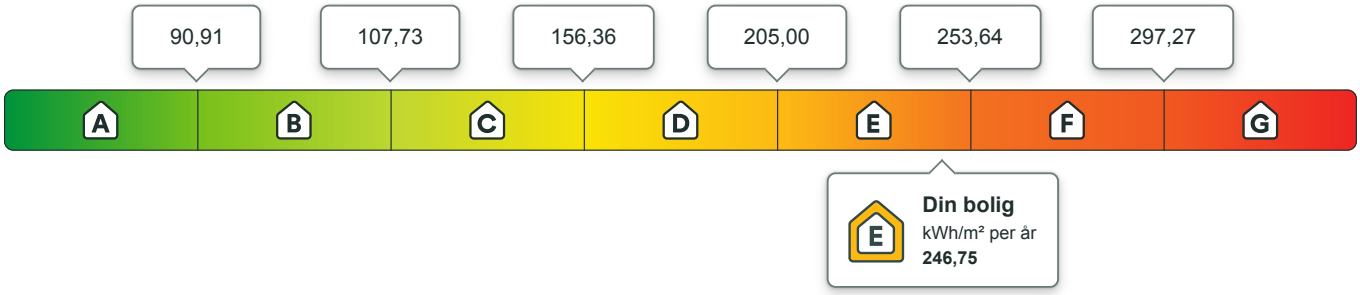
Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
13 384,29	**243,35**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 24: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bergfrueveien 10B

Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	13 min 1.2 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 ... 184 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	7 min 3.4 km
Glemmen vgs - Lisleby	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Reinroseveien Linje 8	6 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Trollklubben barnehage (0-5 år) 107 barn	14 min 1.3 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 ... 33 barn	16 min 1.4 km
Rolvsøy barnehage (1-5 år) 105 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Meny Østfoldhallene	15 min
Rema 1000 Dikeveien	15 min

FINN 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	15 min
Apotek 1 Østfoldhallen	15 min
Væstertorvet Vinmonopol	15 min

SPORT

Hauge skole	13 min
Østfoldhallen	15 min
MUDO Gym Fredrikstad	13 min
Sporty24 Fredrikstad	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 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

Bergfrueveien 10B

Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	13 min 1.2 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 k... 184 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	7 min 3.4 km
Glemmen vgs - Lisleby	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Rolvsøy	13 min
DIKEVEIEN 44 AS Site 1	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Reinroseveien Linje 8	6 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

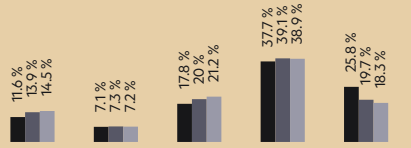
BARNEHAGER

Trollklubben barnehage (0-5 år) 107 barn	14 min 1.3 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 å... 33 barn	16 min 1.4 km
Rolvsøy barnehage (1-5 år) 105 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Meny Østfoldhallene	15 min
Rema 1000 Dikeveien	15 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Hauge skole	13 min
Østfoldhallen	15 min
MUDO Gym Fredrikstad	13 min
Sporty24 Fredrikstad	6 min

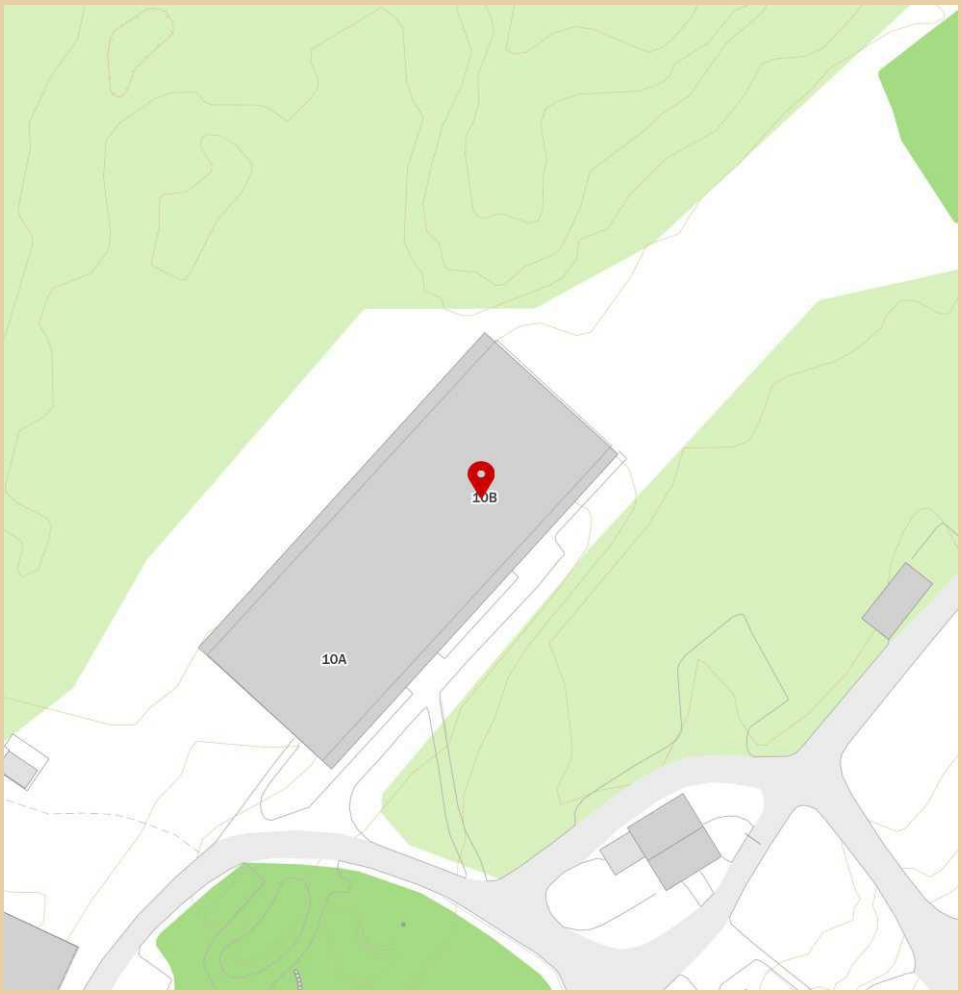
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Gateparkering
Lett 86/100



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

Bergfrueveien 10B

Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	13 min 1.2 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 ... 184 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	7 min 3.4 km
Glemmen vgs - Lisleby	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Reinroseveien Linje 8	6 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 7.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Trollklubben barnehage (0-5 år) 107 barn	14 min 1.3 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 ... 33 barn	16 min 1.4 km
Rolvsøy barnehage (1-5 år) 105 barn	22 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Meny Østfoldhallene	15 min
Rema 1000 Dikeveien	15 min

FINN

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	15 min
Apotek 1 Østfoldhallen	15 min
Væstertorvet Vinmonopol	15 min

SPORT

Hauge skole	13 min
Østfoldhallen	15 min
MUDO Gym Fredrikstad	13 min
Sporty24 Fredrikstad	6 min

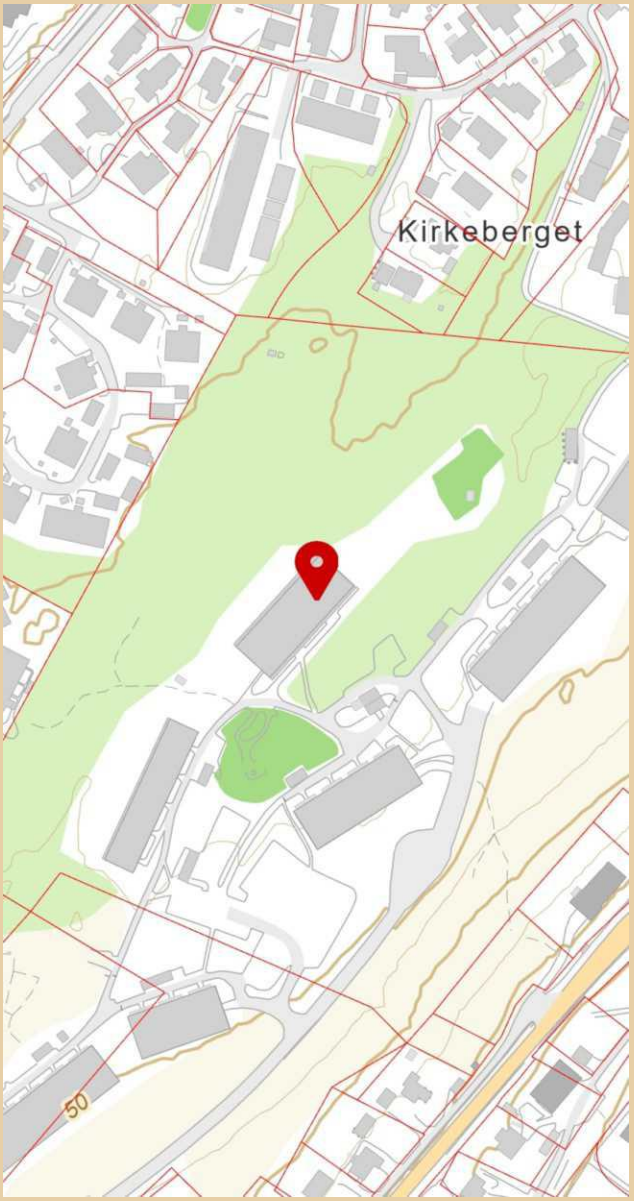
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 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:
Bergfrueveien 10 B, 1663 Rolvsøy
Gnr. 729, Bnr. 53, andelsnr. 107 i VALLEFJELL 1 BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260257

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Marthe Olimb Sydseter

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 995 32 414

E-post: marthe.olimb.sydseter@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.
