PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

BERGFRUEVEIEN 2D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Bergfrueveien 2 D, 1663 ROLVSØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 729, bnr. 77
Andelsnummer 93

Markedsverdi

2 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 02.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1237 **Referansenummer:** NH5051

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med 3 soverom i 3 etasje på Bergfrueveien 2 D i Fredrikstad Kommune.

Det er lav blokkbebyggelse med grunnmur i betong.
Yttervegger i mur/teglstein konstruksjon. bindingsverk med tre panel på balkong.
Flatt tak tekket med sveiset duk materiale eller lignende.

Påkostninger.
- Nyere komfyr og oppvaskmaskin
- Nyere blandebatteri med dusj funksjon..

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med malte tre rammer og isolerglass.
Vinduene er byttet ut etter byggeår, alder er ukjent.

Verandadør med malt ramme og karm og ytterdør i tre med slett malt dørblad
Det er calling anlegg med åpner på ytterdør.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Inn glasset balkong på ca 14 kvm med betong dekke og tak samt side vegger. rekkverk med teglsteins mur og glass i front.

Balkong på ca 13 kvm bygget med betong dekke og blomster kasser i betong som rekkverk

INNVENDIG Gå til side

Det er i all hovedsak gulver med vegg til vegg teppe og laminat.
Vegger med Malte og tapetserte overflater og slett malt himling.
Betong dekke tekket med laminat og tepper.

retnings avvik ble registrert i stuen ved verandadør.

Slette malte dører i tre.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med dobbel vask og speil over, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Hvitmalt himling og flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk.
Det anbefales videre bruk av badekar eller dusj kabinett.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Sluk under badekar, ser ut som en type smøre membran. foreligger ingen dokumentasjon.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Mekanisk avtrekk fra felles anlegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.

Ved måling med pigger i tre materialer registrer ikke apparatet fukt under 6%, det er å regne som en god måling i svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask.
Innredningen består av under og overskap med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin komfyr.
Nyere komfyr og oppvaskmaskin
Nyere blandebatteri med dusj funksjon.
Fritt hengende kjøkken hette over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalett rom med gulv montert wc

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Store deler av røropplegget er skiftet ut med nytt i forbindelse med utskifting av kjøkken og bad.
Det kan allikevel ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.
anlegget består av nyere pvc og soil rør fra byggeår.
Avløps rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Bolig med naturlig lufting ut av ventiler i vegg o.l.
Det er andre regler i dag med tanke på ut skiftning av inne luft.

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2024.
Boligen varmes i all hovedsak opp av elektrisk fyring.

Varmt vanns tanken er på 200 liter stående på baderommet.

Sikringsskap og innmat i all hovedsak fra byggeår med skru sikringer, det er 35 AMP på hovedsikringer inn til boligen og 8 kurser i sikrings skapet.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Pent opparbeidet felles tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m²
Totalpris	2 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

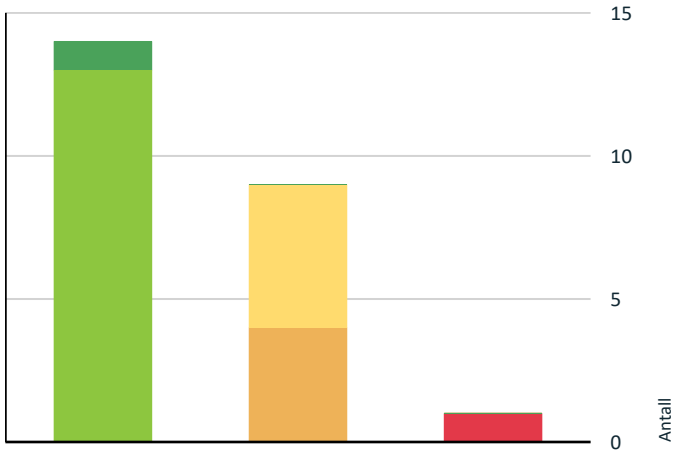
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer på plan løsningen fra den gang det var nytt.

Sammendrag av boligens tilstand

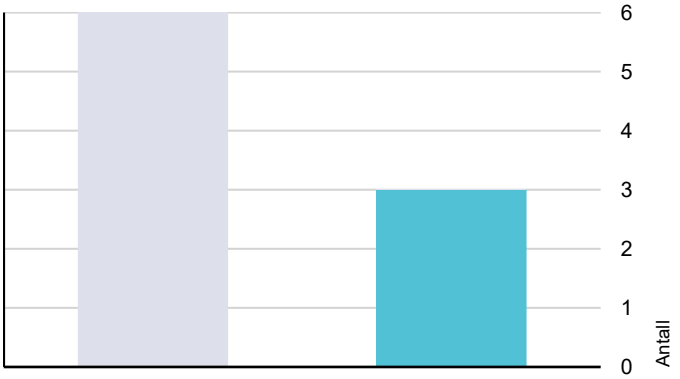
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1974

Kommentar
Opplysning fra Fredrikstad Kommune

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte tre rammer og isolerglass.
Vinduene er byttet ut etter byggeår, alder er ukjent.



TG 2 Dører

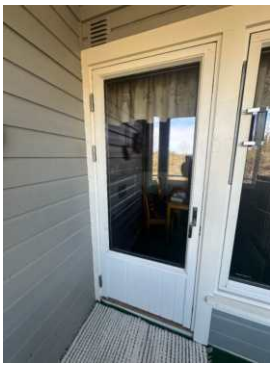
Verandadør med malt ramme og karm og ytterdør i tre med slett malt dørblad
Det er calling anlegg med åpner på ytterdør.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det ble registrert Vær slitasje på verandadør, vedlikehold er påkrevet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





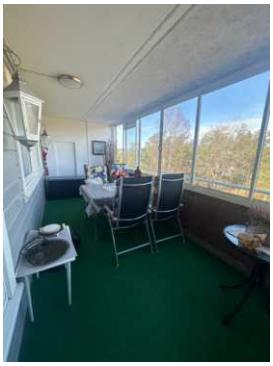
Behov for vedlikehold



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inn glasset balkong på ca 14 kvm med betong dekke og tak samt side vegger. rekkverk med teglsteins mur og glass i front.

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkong på ca 13 kvm bygget med betong dekke og blomster kasser i betong som rekkverk

Vurdering av avvik:
• Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

løse fliser bør festes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Løse fliser.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Det er i all hovedsak gulver med vegg til vegg teppe og laminat.
Vegger med Malte og tapetserte overflater og slett malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



En sprekk i gulvet i stuen

Tilstandsrapport



Slitasje ved kjøkken benken.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong dekke tekket med laminat og tepper.
retnings avvik ble registrert i stuen ved verandadør.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Slette malte dører i tre.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.



Dørene går i hverandre og kan ikke åpnes samtidig.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med dobbel vask og speil over, badekar og opplegg for vaskemaskin.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvitmalt himling og flislagte vegger.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk ut fra dagens regelverk.
Det anbefales videre bruk av badekar eller dusj kabinett.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar, ser ut som en type smøre membran. foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Soli sluk fra byggeår
Det understrekes at våtrommet har fungert med dagens tilstand og kan fungere med dagens tilstand i mange år til. Men ved endret bruk kan det oppstå problemer pga alder på baderommet.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk fra felles anlegg.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.
Ved måling med pigger i tre materialer registrer ikke apparatet fukt under 6%, det er å regne som en god måling i svill.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask.
Innredningen består av under og overskap med avsatt plass i innredningen til oppvaskmaskin komfyr.
Nyere komfyr og oppvaskmaskin
Nyere blandebatteri med dusj funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kjøkken bærer preg av alder, benkeplater har stygge ende skjøter og deler av laminat har løsnet.
Dør til oppvask skapet henger.
Den enkelte må selv vurdere behovet for utskifting da innredningen fungere idag.

Gammelt vannrør til tidligere kjøleskap med is og vann funksjon ligger der enda, denne må fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritt hengende kjøkken hette over komfyr.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulv montert wc



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Avløpsrør

Store deler av røropplegget er skiftet ut med nytt i forbindelse med utskifting av kjøkken og bad.
Det kan allikevel ikke utelukkes at deler av det gamle anlegget fremdeles er i bruk.
anlegget består av nyere pvc og soil rør fra byggeår.
Avløps rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Bolig med naturlig lufting ut av ventiler i vegg o.l.
Det er andre regler idag med tanke på ut skifting av inne luft.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Det er montert luft til luft varmepumpe i 2024.
Boligen varmes i all hovedsak opp av elektrisk fyring.



TG 1 Varmtvannstank

Varmt vanns tanken er på 200 liter stående på baderommet.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap og innmat i all hovedsak fra byggeår med skru sikringer, det er 35 AMP på hovedsikringer inn til boligen og 8 kurser i sikrings skapet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974 Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

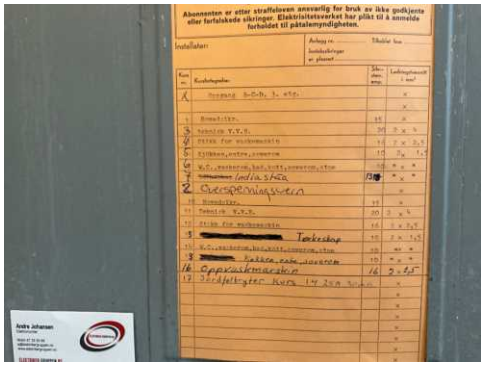
ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei





TOMTEFORHOLD

TG 1 Andre tomteforhold

Pent opparbeidet felles tomt.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

107 m²/94 m²

Leilighet: Entré, 3 Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, 2 Stuer, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergfrueveien 8 B ,1663 ROLVSØY 72 m² 1971 2 sov	03-11-2024	2 850 000	**2 750 000**	212 000	2 962 000	**40 027**
2	Bergfrueveien 4 C ,1663 ROLVSØY 83 m² 1974 3 sov	02-03-2025	3 300 000	**3 290 000**	79 140	3 369 140	**39 637**
3	Bergfrueveien 8 B ,1663 ROLVSØY 64 m² 1964 2 sov	11-04-2025	2 400 000	**2 400 000**	196 364	2 596 364	**37 628**
4	Bergfrueveien 2 C ,1663 ROLVSØY 84 m² 1974 3 sov	20-05-2024	3 100 000	**3 000 000**	83 459	3 083 459	**35 442**
5	Bergfrueveien 2 C ,1663 ROLVSØY 94 m² 1974 2 sov	25-09-2024	3 200 000	**3 425 000**	99 279	3 524 279	**34 552**
6	Bergfrueveien 6 A ,1663 ROLVSØY 95 m² 1974 2 sov	30-06-2024	2 850 000	**2 770 000**	84 422	2 854 422	**30 047**
7	Bergfrueveien 4 E ,1663 ROLVSØY 94 m² 1974 2 sov	12-02-2025	2 850 000	**2 750 000**	82 910	2 832 910	**29 509**
8	Bergfrueveien 2 A ,1663 ROLVSØY 94 m² 1974 2 sov	24-06-2024	2 990 000	**2 800 000**	85 919	2 885 919	**27 226**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felles kostnader	Kr.		47 808
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**48 000**

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	940 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**2 450 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 450 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**450 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

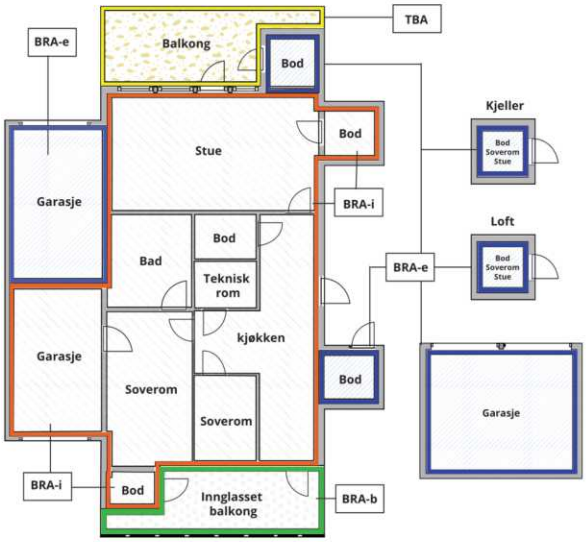
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	94		13	107	13
SUM	**94**		**13**		**13**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Soverom, Soverom, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom, Tv Stue, Stue, Soverom		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er gjort endringer på plan løsningen fra den gang det var nytt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	90	4

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Anne Lise Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	729	77		0	21229.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Bergfrueveien 2 D

Hjemmelshaver
Vallefjell 2 Borettslag, Selvaag Tomt AS

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VALLEFJELL 2 BORETTSLAG	956046769			Sørensen Anne Lise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
93

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	89 600
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		89 600

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et blokk omrade på Rolvsøy. Leiligheten har fin utsikt over området. Kort vei til kjøpesentra, skole, barnehage, idrettsplass/hall. Bussholdeplass rett ved

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål

Om tomten

Tomteareal 21485m2. Tomten er felles. Festet tomt.Asfalterte internveier.
Borettslaget ligger skjermet for trafikk og må anses som barnevennlig.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2025	Egenerklæringen er gjennomgått av takstmann, det er ingen kommentarer til utfyllingen.	Gjennomgått	4	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	
2	05.05.2025	
3	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NH5051

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmeglerne Fredrikstad Oppdragsnr.: 10825004 8

Adresse: Bergfruveien 21

Postnr.: 1663 Sted: Rolvsøy

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2007 Hvor lenge har du bodd i boligen? 17 År 10 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring: Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Anne Lise Etternavn: SØRENSEN

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse:

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse:

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Noe skjeve gulv - slik har det vært hele tiden

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Av borettslaget

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Vet ikke Borettslaget

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke men lagt infrastruktur fra borettslag

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Tilstandsrapport i tb med salget

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet 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.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 2/5-2025		Sted Rolvsøy

Signatur selger 1: Anne Lise Sørensen

Signatur selger 2:

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: martin.spinnvag @privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Vallefjell II Borettslag**

28.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.04.2025

Boligselskap:	Vallefjell II Borettslag
Organisasjonsnr:	956 046 769
Gnr./bnr:	731 / 19
Eier(e):	Anne Lise Sørensen
Andelsnr:	93
Adresse:	Bergfrueveien 2D, 1663 Rolvsøy
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/vallefjell2/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/vallefjell2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, innkalling/protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 59640526
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Det praktiseres forkjøpsrett i borettslaget - jfr. § 6 i vedtektene.
· **Tomt:**	Festet

· **Parkeringsbestemmelser:** Alle eiere har 1 garasjeplass.

Informasjon om lån pr 01.04.2025:

Bank:	Nordea Bank ASA
Lånenummer:	6129.82.85850
Fastrente t.om juli 2025	3,81 %
Innfrielsesår:	2035
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.04.2025:	kr 8 178 665
Andel av saldo:	kr 78 289
IN-ordning:	Nei

Borettslaget refinansierte sitt lån med kr. 13.500.000,- i 2015 og inngikk fastrente for 10 år.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.206,– pr. md
Lånekostnader	kr 778,– pr. md.
Tot. felleskostnader pr. mnd:	**kr 3.984,– pr. md.**

Felleskostnader inkluderer:
Kommunale avgifter, eiendomsskatt, festeavgift, renovasjon, bygningsforsikring, TV-avgift, vaktmester, felles strøm, renhold, forretningsførsel, reviasjon, styrehonorar og vedlikeholdskostnader bygninger og utstyr.

Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett:
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
Anmodning om utlysning sendes til meglerkontakt@solibo.no, som bistår med oppslag på vegne av styret.

Anmodning om utlysning må minimum inneholde:
Ved henvendelse før boligen er solgt (forhånds-/parallellutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Prisantydning
Visningstidspunkt
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ved henvendelse etter boligen er solgt (etterutlysning) ber vi om:

Adresse og andelsnr. for boligen
Salgssum
Avtalt overtagelsesdato
Boligens areal
Kontaktinformasjon ansvarlig megler

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 23 572	kr 89 606

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Vallefjell II Borettslag
13. mars 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene*.»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Vallefjell II Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**13.03.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Helsehuset, Villaveien 1, Rolvsøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - 5.1 Valg av styreleder for 2 år
   - 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
   - 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - 5.4 Valg av valgkomite for 1 år
6. **INGEN INNKOMNE FORSLAG**

A. **ENDRING AV VEDTEKTER § 1 Navn, Forretningskontor, lagsform og formål –** forslagsstiller styret

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Espen Mostad	På valg:	2025
Styremedlem	Jim Brok	På valg:	2026
Styremedlem	Hans-Gunnar Skinstad	På valg:	2026
Styremedlem	Are Antonsen	På valg:	2025
Varamedlem	Lisbeth Halvorsen	På valg:	2025
Varamedlem	Finn Kaldheim (gikk bort 2024)	På valg:	2025
Valgkomite	Grete Berntsen	På valg:	2025
Valgkomite	Tom-Espen Johansen	På valg:	2025
Valgkomite	Linda Edvardsen Johnsen	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/vallefjell2

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

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polisenummer: 59640526

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Noen av de viktigste tingene som er gjennomført er

- Oppgradering av gatebelysning foran blokkene. Disse lysene har tidligere vært koblet til strømmen hos Vallefjell I borettslag. Etter at de oppgraderte sitt anlegg til LED-belysning, har de kuttet strømmen ned til oss. Vi måtte derfor koble alle gatelysene hos oss til ny strøm. Vi har i tillegg byttet alle armaturer til LED for å få lavere strømutgifter.
- Merking av alle stoppekraner i garasjeanleggene slik at beboere raskere skal kunne stoppe vannet ved en eventuell lekkasje.
- Bedre merking av rømningsveier i garasjeanleggene.
- Innføring av sortering av matavfall.

Saker det jobbes med fremover:

- Innhentet tilbud på fibernett til alle leiligheter. Denne saken er fortsatt under behandling.
- Innhenting av tilbud på strøm. Styret mener at vi har hatt en strømavtale som koster for mye, og jobber i skrivende stund med å finne bedre avtaler.
- Opprette felles punkter for avfallshåndtering utendørs. Dette vil på sikt kunne spare oss for renovasjonsutgifter.

Styret berømmer beboerne våre for innsatsen etter at vi ble pålagt å sortere ut matavfall av kommunen i november 2024. Dette har gått over all forventning, og dunkene for matavfall blir flittig brukt. Styret fryktet at tømming kun annenhver uke ville bli en utfordring med tanke på restavfallet, men med noen få unntak har dette ikke vært noe problem. Vi kan sikkert alle bli enda litt flinkere, men en stor takk for innsatsen så langt!

Det har i siste periode blitt solgt 5 leiligheter. Vi ønsker våre nye beboere velkommen til Vallefjell II borettslag.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Vallefjell II Borettslag

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter:					
Innkrevd Felleskostnader	1	4 803 552	4 621 344	4 803 700	4 995 085
Innkrevd Garasjeinntekter	1	91 400	93 000	96 000	96 000
Andre inntekter-viderefakt. snøbrøyting	1	83 830	80 176	15 000	15 000
Sum inntekter		**4 978 782**	**4 794 520**	**4 914 700**	**5 106 085**
Kostnader					
Lønn ansatte	2	385 849	369 275	435 000	400 000
Personalkostnader (f.penger/arb.g.avg)	2	138 253	129 054	123 900	132 994
Styrehonorar	2	100 000	95 000	100 000	103 500
Av/nedskrivning driftsløsøre	3	7 000	7 000	0	0
Revisjon		10 698	9 500	11 300	12 000
Forretningsførsel		165 972	156 136	166 000	172 000
Styreportal		22 693	21 841	400	22 000
TV / Internett		550 992	510 436	538 000	570 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		33 422	685 766	260 000	260 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr		42 499	28 613	20 000	30 000
Vedlikehold uteområder		4 331	0	0	50 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		0	75 000	0	0
Renhold		95 076	95 553	106 200	100 000
Driftsmateriell	4	63 677	49 495	47 400	50 000
Forsikring		204 062	183 870	201 000	223 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 055 268	875 510	1 032 700	1 252 000
Eiendomsskatt/Festeavgift		519 575	519 575	566 000	520 000
Energi, strøm		71 933	70 258	71 600	77 000
Andre driftskostnader	5	167 146	110 864	122 400	139 400
Sum kostnader		**3 638 445**	**3 992 745**	**3 801 900**	**4 113 894**
Driftsresultat		**1 340 337**	**801 775**	**1 112 800**	**992 191**
Renteinntekter		67 899	55 880	10 000	25 000
Rentekostnader		-333 480	-357 092	-332 000	-309 000
Utbytte Gjensidige		19 860	20 018	20 100	20 000
Resultat av finansposter		**-245 721**	**-281 194**	**-301 900**	**-264 000**
Årsresultat		**1 094 616**	**520 581**	**810 900**	**728 191**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	6	1 094 616	520 581		

Vallefjell II Borettslag

Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7,9	11 510 414	11 510 414
Rehabilitering	7,9	21 226 270	21 226 270
Fotball/Volleyballbane	7,9	171 354	171 354
Andre transportmidler	3	49 000	56 000
Sum anleggsmidler		**32 957 038**	**32 964 038**
Fordringer			
Forskuddsbetalt leverandører		922 958	869 165
Restanser felleskostnader		15 524	7 602
Sum fordringer		**938 482**	**876 767**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd Nordea Bank ASA	10	691	5 432
Bankinnskudd DNB Bank AS	10	1 846 720	1 425 378
Sum bankinnskudd og kontanter		**1 847 411**	**1 430 810**
Sum eiendeler		**35 742 931**	**35 271 615**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital	6	10 400	10 400
Sum innskutt egenkapital		**10 400**	**10 400**
Annen egenkapital	6	24 374 557	23 279 941
Sum opptjent egenkapital		**24 374 557**	**23 279 941**
Sum egenkapital		**24 384 957**	**23 290 341**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikeholdsfond	6	200 000	200 000
Sum avsetning for forpliktelser		**200 000**	**200 000**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8,9	8 341 112	8 975 716
Øvrig langsiktig gjeld	7,9	2 444 500	2 444 500
Sum langsiktig gjeld		**10 785 612**	**11 420 216**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 341	41 326
Leverandørgjeld		252 403	231 631
Skyldige feriepenger og offentlige avgifter		78 535	80 684
Annen kortsiktig gjeld		13 083	7 417
Sum kortsiktig gjeld		**372 362**	**361 058**
Sum gjeld		**11 357 974**	**11 981 274**
Sum egenkapital og gjeld		**35 742 931**	**35 271 615**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 24.februar 2025

Vallefjell II Borettslag

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

Bygninger og tomt er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for 2023.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Lønn inkl. feriepenger/honorar	534 080	510 434
Arb.g.avg.	75 305	71 971
Pensjonskostnad	11 212	10 923
Andre lønnsrelaterte ytelser	3 505	0
Sum	**624 102**	**593 329**

Borettslaget har hatt 1 vaktmester ansatt hele året.
Borettslaget er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Borettslagets pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.
Kostnadsført lønn er lønn til vaktmester og honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 3 - Driftsløsøre, inventar o.l

Anskaffelseskost pr. 01.01.	655 832
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost pr. 31.12.	655 832
Akk. Avskrivninger	599 832
Balanseført verdi 31.12.	49 000
Årets ordinære avskrivning	7 000

Driftsløsøre, inventar og lignende av varig verdi er bokført til kostpris og avskrives over antatt leveti
Stiga Traktor avskrives med 10 % over 10 år

Note nr. 4 - Driftsmateriale

Det er kostnadsført kr. 63.677,- som driftsmidler i år 2024.
Det er materialer som er innkjøp av bl. annet vaktmester- så som havsalt, bensin til traktor,printe ryddesag og hageredskap og arbeidstøy.

Note nr. 5 - Andre driftskostnader

Det er kostnadsført kr. 167.146,- som andre driftskostnader i år 2024.
Det er bl.annet nytt veilys til kr. 64.743,75, kontor-rekvisita,blomster/bårebuketter, egenandel traktor, leie avfallscontainer, levert avfall, ledpærer, servering generalforsamling og styremøter, brukerrettigheter 24SO, bankgebyr etc.

Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	**1 946 519**	**1 954 930**
Endringer		
Innbetalt andelskapital	0	0
Årets resultat	1 094 616	520 581
Fradrag for kjøp av anleggsmidler	0	0
Avskrivninger i løpet av året	7 000	7 000
Avgang anleggsmidler	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	634 604	610 992
Avsetning til fremtidig vedlikehold	0	75 000
Benyttet fra avsetning vedlikeholdsfond	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	**2 413 531**	**1 946 519**
Øremerket bankinnskudd til fremtidig vedlikehold er	**200 000**	**200 000**
Annen egenkapital		
Andelskapital (104 andeler)	10 400	10 400
Egenkapital pr. 01.01.	23 290 341	22 769 760
Årets resultat	1 094 616	520 581
Egenkapital pr. 31.12.	**24 384 957**	**23 290 341**

Note nr. 7 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet i 1972 for kr. 11.510.414
Rehabilitering 1996-2008 for kr. 21.226.270
Fotball/Volleyballbane for kr. 171.354
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Dette er finansiert på følgende måte:

Lån	9 065 914
Innskudd fra beboerne	2 444 500
Sum	11 510 414

Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Nordea - Sarpsborg, opptatt i 2015	2024	2023
Gjeld 1/1	8 975 716	9 586 708
Avdrag i løpet av året	634 604	610 992
Innløst lån i året	-	-
Opptak av lån i året	-	-
Gjeld 31/12	8 341 112	8 975 716

Lånets betingelser:		Annuitetslån med 20 års nedbetaling. Lånet er nedbetalt i år 2035.
Rente pr. 31/12	Fastrente 3,81%	Renten er sikret i 10 år - tom juli 2025

Borettslaget består av 104 andeler

	Fellesgjeld pr. 31.12.24
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	77 643
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	79 844
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	80 478
26 stk andelseiere har hver i fellesgjeld kr.	82 847

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	**4 780 684**	**5 547 770**

Note nr. 9 - Pantstillelser

Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved pant.	**10 785 612**	**11 420 216**
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	32 908 038	32 908 038
Sum	**32 908 038**	**32 908 038**
Pantobligasjonenes pålydende	**18 418 000**	**18 418 000**

Note nr. 10 - Bundet midler

Bankinnskudd for skattetrekk er innestående med kr. 13.915,20 pr. 31.12.24

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Vallefjell II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallefjell II Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 094 616. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 26.02.2025

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 26. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Tilrettelagt av SIGNICAT 26.02.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til generalforsamling i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 103.500,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

VALGKOMITEENS INNSTILLING GJENNOMGÅS PÅ GENERALFORSAMLING

6 INNKOMNE FORSLAG

A **FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING § 1** – Endring av navn på forretnings-kontor.

Saksgrunnlag:
I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.
De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Dagens vedtekter lyder som følger:
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG FORMÅL
Vallefjell II Borettslag med forretningskontor i Sarpsborg er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller oppføre boligbygg. Utleie av bolig skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Ved endring vil vedtekter § 2 lyde som følger;
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG FORMÅL
Vallefjell II Borettslag med forretningskontor i Fredrikstad er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller oppføre boligbygg. Utleie av bolig skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Styrets innstilling:
Endring av § 1 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

Vedtektsendringen må vedtas med 2/3 flertall.

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Vallefjell II borettslag

Møtedato:	Torsdag 13. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Helsehuset, Villaveien 1, Rolvsøy

Forretningsfører Solibo AS ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland.**

1. **Konstituering**
   a. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble **Espen Mostad** foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   b. **Valg av protokollfører og protokollvitner**
   Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.
   Til å underskrive protokollen ble **Dieter Heinz Hüsgen** og T**or Henning Møller** foreslått.
   Vedtak: Godkjent

   c. **Registrering av stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter/registreringen og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er representert.
   23 andeler representert
   1 fullmakter
   Totalt 24 stemmeberettigede
   Vedtak: Godkjent

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

2. **Årsrapport**

Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

3. Årsregnskap
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat pr. 31.12.2024 på **kr. 1.094.616,-** overføres annen egenkapital.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret
Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 103.500,-** for den gjennomførte styreperioden.
Vedtak: Godkjent

5. **Valg av tillitsvalgte**

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Espen Mostad ble foreslått som styreleder for 2 år.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
Are Antonsen ble foreslått som styremedlem for 2 år.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3 **Valg av 3 varamedlemmer for 1-2 år**
Lisbeth Halvorsen ble foreslått som varamedlem for 1 år.
Kristin L. Brattberg ble foreslått som varamedlem for 2 år.
Tor Henning Møller ble foreslått som varamedlem for 1 år.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.4 Valg av valgkomite for 1 år
Grethe Berntsen ble foreslått som medlem til valgkomiteen for 1 år.
Tom Espen Johansen ble foreslått som medlem til valgkomiteen for 1 år.
Linda E. Johnsen ble foreslått som medlem til valgkomiteen for 1 år.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder	Espen Mostad	På valg: 2027
Styremedlem	Jim Brok	På valg: 2026
Styremedlem	Hans Gunnar Skinstad	På valg: 2026
Styremedlem	Are Antonsen	På valg: 2027
Varamedlem	Lisbeth Halvorsen	På valg: 2026
Varamedlem	Tor Henning Møller	På valg: 2026
Varamedlem	Kristin L. Brattberg	På valg: 2027
Valgkomite	Grethe Berntsen	På valg: 2026
Valgkomite	Tom Espen Johansen	På valg: 2026
Valgkomite	Linda E. Johnsen	På valg: 2026

6 INNKOMNE FORSLAG

A **FORSLAG OM VEDTEKTSENDRING § 1** – Endring av navn på forretningskontor.

Saksgrunnlag:
I forbindelse med sammenslåing av Fram Forvaltning og **Solibo AS** gjeldene fra januar 2023 foreslås det å endre vedtektene.
De nåværende vedtekter fremkommer med henvisning til tidligere forretningsførers kontoradresse og dette må endres.

Dagens vedtekter lyder som følger:
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG FORMÅL
Vallefjell II Borettslag med forretningskontor i Sarpsborg er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller oppføre boligbygg. Utleie av bolig skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Ved endring vil vedtekter § 2 lyde som følger;
§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG FORMÅL
Vallefjell II Borettslag med forretningskontor i Fredrikstad er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller oppføre boligbygg. Utleie av bolig skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Styrets innstilling:
Endring av § 1 godkjennes slik den foreligger

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner vedtektsendringen slik den foreligger

Vedtektsendringen må vedtas med 2/3 flertall.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet: kl. 18:50

Protokollen signert av:

Møteleder
Espen Mostad /s/

Protokollfører
Gina B. Liland /s/

Protokollvitne
Dieter Hüsgen /s/

Protokollvitne
Tor Henning Møller s/

Vedtekter for Vallefjell II Borettslag

Med endring av 1.mai 1991 og 27.april 2006 og 29.april 2009, 5.april 2016, 11.mai 2021 og sist endret på generalforsamling 13. mars 2025

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGSFORM OG FORMÅL

Vallefjell II Borettslag med forretningskontor i Fredrikstad er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller oppføre boligbygg. Utleie av bolig skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

§ 2 ANDELER – ANSVAR

Andelene skal være på ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3 ANDELSEIERE OG BRUKSOVERLATING

Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen kan eie mer enn en andel.

Andre enn de som bor/skal bo i boligen kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere andelseiere ikke bor i boligen, jfr. borettslagsloven § 5-2.

Andelseier kan ikke uten styrets godkjenning overlate boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseier 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 to siste årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlate bruken av boligen for opp til 3 år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseier 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad innen en måned etter at søknaden er mottatt, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsebrev.

§ 4 OVERFØRING AV ANDEL

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag § 4-1 og § 4-5

§ 5 GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Den som har ervervet en andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 4-1 i lov om borettslag.

Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er sakelig grunn til det.

Godkjenning kan ikke nektes når overdragelsen er et ledd i bytte av boliger.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi erververen og overdrageren melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysninger om grunnen til avslaget og om dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfeller å anse som godkjent.

Når en andel skifter eier, skal den nye eieren gi melding herom til laget selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

Overdragelsen av andeler og økonomisk oppgjør skal skje hos forretningsføreren.

§ 6 FORKJØPSRETT

Dersom en andel overdras, har andelseierne i laget forkjøpsrett.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektemake, til andelseierens eller ektemakens slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, søsken eller annen person som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eier.

Borettslagets styre skal sørge for at andelseierne i borettslaget etter reglene i annet ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 10 dager.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan avvike denne ansiennitetsregel når/hvis særlige grunner tilsier dette.

§ 7 STYRE OG FORRETNINGSFØRER

Laget skal ha et styre som består av en styreleder og tre andre medlemmer med 2 varamedlemmer som innkalles i nummerorden.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2 år. Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Generalforsamlingen velger forretningsfører for laget.

Forretningsfører kan sies opp med 6 – seks måneders varsel.

Første gang etter valg av nytt styre, avgår halvparten av styret – etter loddtrekning på styremøte. Disse settes på valg ved neste generalforsamling.

Hvis et styremedlem avhender eller fremleier sin leilighet for mer enn 6 måneder går vedkommende av som styremedlem og varamedlem trer inn som styremedlem.

For å være valgbar til styret må vedkommende være borettshaver i Vallefjell II Borettslag og ha sin bopel der. Ved fysisk fraflytting opphører styrevervet automatisk.

§ 8 STYRETS VEDTAK
Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge, kjøpe fast eiendom eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten.

§ 9 FIRMATEGNING
Styreleder (nestleder) og et styremedlem tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 GENERALFORSAMLINGEN
Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.
Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen 1. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tidel - dog minst 2 av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 – høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan allikevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Saker som andelseier ønsker behandlet på en ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 21 dager før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING
På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:
1 konstituering
2 regnskap samt anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3 årsmelding fra styret
4 revisors beretning
5 godtgjørelse til styret
6 valg av styre og varamedlemmer – jfr vedtektenes § 7
7 andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Generalforsamlingen ledes av styreleder hvis ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder. Med de unntak som følger loven eller vedtektene, jfr. § 8 og § 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

§ 13 REVISOR

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges.

§ 14 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15 FORHOLDET TIL BORETTSLOVEN

For så vidt ikke annet følger i disse vedtekter, gjelder reglene i LOV 2003-06-06 nr. 39: Lov om burettslag (burettslagslova)

ORDENSREGLER FOR VALLEFJELL II BORETTSLAG

Det henstilles til hver enkelt andelseier om å sette seg inn i nedenstående ordensregler — og så langt som mulig orientere besøkende om disse.

1. PARKERING

Borettslagets medlemmer som eier bil, må sette sine biler i garasjen da utendørsparkering er til korttidsparkering for gjester. All parkering som er i strid med skilting er forbudt. Besøk henvises til gjesteparkering. Parkeringstiden på plasser reservert for bevegelseshemmede er begrenset til 3 timer. Vinterstid, når det snør, skal alle biler som har stått ute om natten være flyttet innen kl. 08.00 slik at vaktmester kan få ryddet parkeringsplassen. Biler som er parkert slik at de hindrer snørydding, vil kunne bli flyttet for eiers regning og risiko.

2. OPPGANGENE TIL LEILIGHETENE

Sykler, kjelker og lignende må ikke settes i korridor, oppgang eller utenfor blokkene. Slike ting settes på anvist plass. Trapper og oppganger skal ikke brukes til leke- eller oppholdsrom. Det er ikke lov å sette skotøy mm. utenfor entrédørene. Pynting i oppgangene må ikke hindre daglig ferdsel til leilighetene. Beboere oppfordres til å snakke sammen med naboene før eventuelt noe henges opp. Utgangsdøren skal alltid være lukket og låst. Det er ikke tillatt å åpne inngangsdør for uvedkommende som ringer på.

3. ANSVAR FOR OPPGANGENE

Beboere har ansvar for å bevare en pen oppgang. D.v.s. veggene skal tørkes/vaskes etter behov (spesielt der det er barn). Skriving, tegning på veggene er selvsagt ikke tillatt. Renholdsavtale gjelder kun renhold av gulvflatene.

4. STØY FRA REPARASJON, TV, RADIO ETC.

Etter kl. 22.00 må en ta hensyn til naboene ved bruk av TV, radio og lignende Reparasjoner, banking i vegger og lignende skal ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager, og kun mellom kl.10.00 og kl. 15.00 på lørdager. Slik støy på søndag og helligdager er forbudt. Tillatt tid for musikk- og sangøvelser er fra kl. 08.00 til 20.00 Støy i oppganger er ikke tillatt.

5. KASTING AV SØPPEL

Store søppelpakker eller løst søppel må ikke kastes i sjaktene. All søppel skal pakkes godt inn, ellers blir det lukt fra sjaktene. Det er strengt forbudt å kaste søppel eller matavfall på borettslagets eiendom.

6. TOALETTENE

Toalettene er ingen avfallsdunk. Kast ikke filler, poser og lignende i toalettene.

7. BALKONG/ VERANDA

Det skal ikke henge tøy, tepper eller lignende på tørkestativene eller balkongene på lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Risting av tøy eller teppebanking er ikke tillatt fra

balkongen, da støv og lignende kan komme ned på balkongen under. Tørkestativ og snorer på balkongen må ikke være høyere enn balkongens rekkverk. Mating av fugler på balkongene kan skape avfallsproblemer for andre borettshavere og er ikke tillatt.

8. DYREHOLD. Se egen instruks for hunde- og kattehold.

9. VERANDAKASSER

Store røtter og busker kan bidra til å sprenge verandakassene på terrassene. Planter og busker må ikke henge utover kanten. Borettshaverne er ansvarlig for at utløpsrørene fra verandakasser og renner er åpne. **Dersom vannet ikke kommer ut, kan isen sprenge verandakassene.**

10. NØDUTGANG

Verandaen på kjøkkensiden har nødutgang inn til naboen. Det er kun en tynn plate i enden av verandaen som kan slåes ut til å bli rømningsvei i tilfelle brann eller lignende. SETT DERFOR ALDRI GJENSTANDER SOM KAN BLOKKERE FOR NØDUTGANGEN.

11. GARASJEANLEGGET

Alle leiligheter skal omsettes med garasje.Borettshaver er ansvarlig for at fjernkontroll til garasjeporten ikke kommer på avveier. Det henvises til regelverk for garasjeanlegget.

12. ØKONOMISK ANSVAR - OPPSIGELSE

Borettshaver er ansvarlig for de skader som påføres borettslaget. Foreldre vil bli holdt økonomisk ansvarlig for skader barn påfører borettslagets eiendom. Ved grovt brudd på ordensreglene eller bestemmelser i borettslaget, kan styret si opp vedkommende leieforhold med laget. Skylder borettshaver husleie for mer enn 2 måneder — og er vedkommende ikke ajour innen 3 måneder, må man regne med at utkastelse er ugjenkallelig.

REGELVERK FOR HUNDE/KATTEHOLD I VALLEFJELL II BORETTSLAG

* Det gis bare anledning til å ha en hund eller en katt I hvert hushold.

* Innenfor borettslagets område skal hunder holdes I bånd.

* Katt skal være “innekatt” og føres I bånd når/hvis den er ute.

* Lufting av hunder og katter skal skje slik at det ikke forstyrrer andre. Bruk av pose for å fjerne ekskrementer er en selvfølge. Det er ikke lov å lufte hunder/katter nær eller på lekeplassen.

- * Eier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade hunden/katten måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dør/karmer, skader på planter, grøntanlegg eller lignende.

- * Det forutsettes at hundeeier er kjent med bestemmelsene I hundeloven

REGELVERK FOR GARASJENE I VALLEFJELL II BORETTSLAG

* Hver leilighet skal ha en garasjeplass.

* Garasjeplassen skal følge leiligheten ved salg og kan ikke selges separat.

* Hver borettshaver kan ikke eie mer enn en garasjeplass.

* Boretthaver er ansvarlig for at fjernkontroll til garasjeporten ikke kommer på avveier.

* Borettshaver som i tillegg ønsker å leie en eller flere garasjeplasser, henvender seg til vaktmester for registrering. Vaktmester fører fortegnelse over garasjeplassene og melder fra til forretningsfører for innbetaling av leie.

* Ved bytte av garasjeplass borettshavere i mellom skal det sendes brev til styret og vaktmester.

* Hver borettshaver sørger for å holde sin garasjeplass ryddig og plikter å samarbeide med vaktmester eller andre når det skal utføres arbeidsoppgaver i garasjeanlegget.

* Det er ikke tillatt å bruke strøm fra fellesanlegg til motorvarmer, men det kan brukes til kortere gjøremål f.eks. støvsuging.

* Alle garasjeplasser har mulighet for lading. Dette skjer ved å opprette eget abonnement hos Ohmia-Charging .

*Oppbevaring av gjenstander i garasjen må ikke hindre parkering av egen bil eller sjenere naboplassen.

* Det er ønskelig at personen som har plass til venstre, rygger inn. Plass til høyre kjører inn. Plassen i midten kan velge retning.

GARASJELEIE reguleres når styret finner det nødvendig. Borettshaverne varsles om dette fra styret

VEDR.VEDLIKEHOLD OG SALG AV LEILIGHETER

For å redusere borettslagets utgifter må alle borettshavere hjelpe til med vedlikehold av felles eiendom. Med tanke på områdets verdistigning er det i alles interesse at fasadene og uteområdet er vedlikeholdt .

ANSVAR UTENFOR EGEN LEILIGHET

Borettshaverne pålegges ansvar for mindre vedlikeholdsarbeid på egen veranda/terrasse. Dette kan være: beise treverk, male vindusrammer og verandadør, skrape/børste og male murpuss.

Dårlig vedlikehold fra borettshavernes side kan medføre at kostnader for forsømmelse som evt. fører til nødvendige reparasjoner kan belastes den enkelte borettshaver.

Fasaden på blokkene skal ha lik farge. Borettslaget har myndighet til å godkjenne farge.

REGLER VEDR.OMSETNING, OPPSLAG ETC.

Når det er funnet en kjøper, underrettes forretningsfører/styret som sørger for oppslag med pris og frist for å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (10 dager fra oppslag kommer opp.) Hvis forkjøpsrett ikke blir gjort gjeldende, avtales time hos foretningsfører for skriving av avtale med kjøperen.

Særskilte bestemmelser ved oppussing av baderom/kjøkken.

Vedtatt på styremøte 28.11.2002

Ved oppussing/renovering av baderom er det viktig at de til enhver tid gjeldende regler for slikt arbeid blir fulgt slik at den store kostnaden borettslaget hadde i 2002 ikke var forgjeves.

All oppussing/renovering som kan har noen betydning for rommets tetthet, spesielt hva gjelder vegger og gulv skal foretas av firma med godkjent våtroms -godkjennelse og utføres etter gjeldende forskrifter. Årsaken er at det under utbyttingen av alle trykkrør ble avdekket stygge tilfeller av både ulovlig og uvettig oppussing av baderom/vaskerom/toalett

Kjøkkenvifte må ikke tilkobles eksisterende ventilasjonsanlegg.

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

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bergfrueveien 4C, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 731/19/1/0

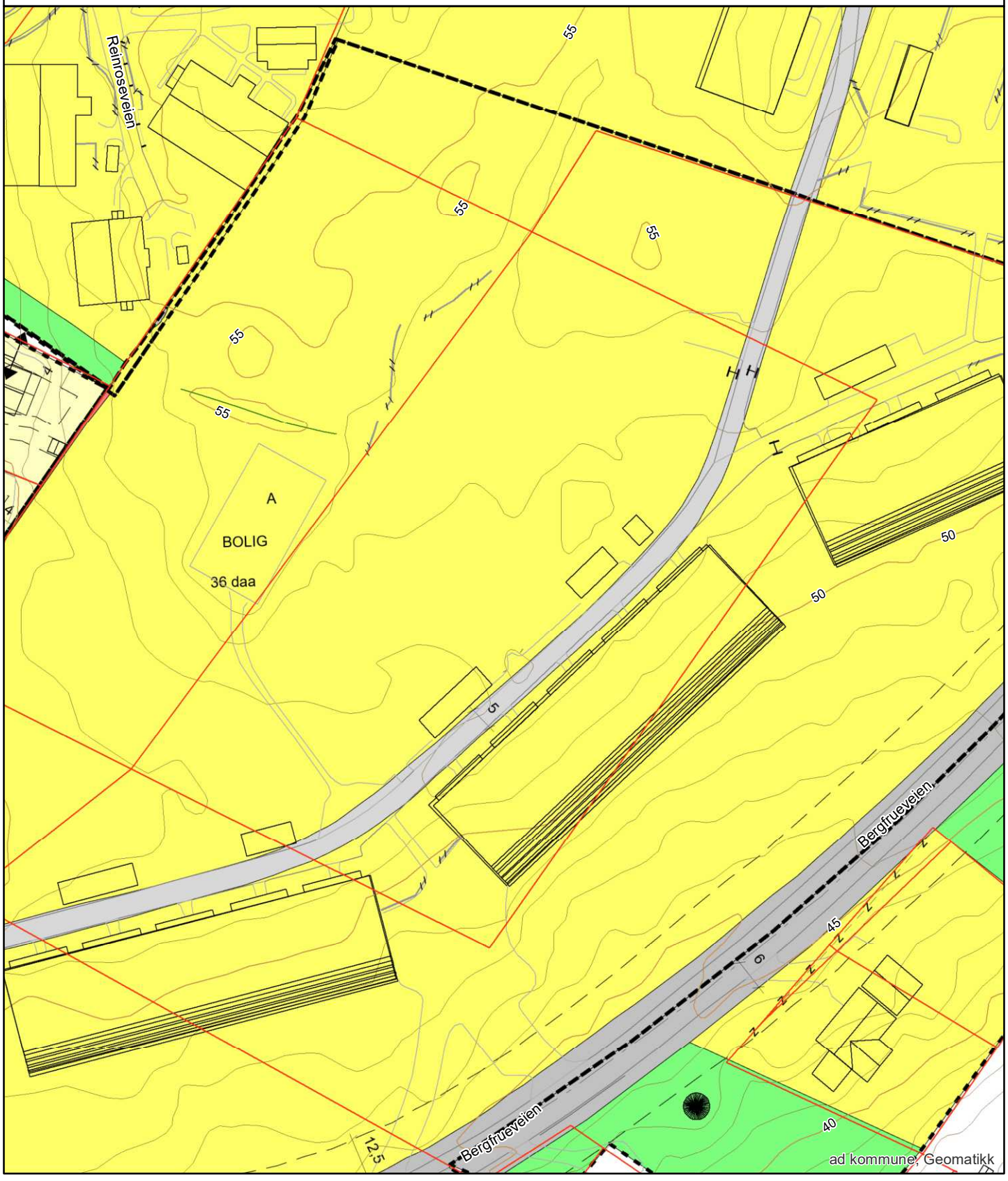
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-12-18

N

Planident: 237
Ikrafttredelsesdato: 23.10.1986
Plannavn: 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.



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 2D, 1663 Rolvsøy
Gnr. 729, Bnr. 77, andelsnr. 93 i VALLEFJELL 2 BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250048

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@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.
