

PROAKTIV

2 roms andelsleilighet

- Stor veranda -
Oppussingsobjekt - Rolig

BERGFRUEVEIEN 10B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



ROLVSØY

2 roms andelsleilighet - Stor veranda - Oppussingsobjekt - Rolig beliggenhet!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bergfrueveien 10B, 1663
ROLVSØY

Gnr./Bnr.: Gnr. 729, bnr. 53, andelsnr. 107,
org.nummer 951414166 i Vallefjell I
Borettslag

Prisantydning: 1.900.000,-

Omkostninger: 10.250,-

Andel fellesgjeld: 158.850,-

Totalpris: 2.069.100,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 2/0

BRA: 74 m²

BRA-i: 55 m²

Etasje: U

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

Tomt: 92546 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.770,-

Felleskostnader inkl.: renter og
nedbetaling av felles lån, trappevask,
kabel-tv, forretningsførsel, kommunale
avgifter, utvendig forsikring, drift og
vedlikehold.

INNHold

2

Nøkkelinformasjon

4

Leder/megler

5

Kontorets side

6

Nærområdet

10

Informasjon om
boligen

14

Boligen i bilder

20

Plantegninger

22

Kjerneinformasjon

27

Vedlegg

138

Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



ROLVSØY

Kommune: Fredrikstad / Område: Rolvsøy

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på attraktive Vallefjellet på Rolvsøy i Fredrikstad Kommune. Bergfrueveien ligger omtrent midt i mellom Fredrikstad og Sarpsborg med meget gode bussforbindelser til begge byene. Her bor du svært flott til i et veldrevet borettslag med fine fellesarealer.

Området har en barnevennlig og sentral beliggenhet med kort vei til barnehager og skoler. Gangavstand til Dikeveien med Østfoldhallene og alle shoppingmuligheter man kan ønske seg.

Fine turområder og opparbeidede lysløyper i Fredrikstadmarka rett i nærheten. Her er det flere fine stier både sommer som vinter. Forøvrig treningssenter i nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

	Meny Østfoldhallene	15 min
	Rema 1000 Dikeveien Post i butikk	15 min 1.4 km

VARER/TJENESTER

📦	Østfoldhallene	15 min
🏪	Apotek 1 Østfoldhallen	15 min

SPORT

🏫	Hauge skole Aktivitetshall, ballspill	13 min 1.2 km
⚽	Østfoldhallen Fotball	15 min 1.3 km
🏊	MUDO Gym Fredrikstad	13 min
🏊	Sporty24 Fredrikstad	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Recharge Esso Rolvsøy	13 min
🚗	Hovedkontor Europris	20 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Det er ca. 7 km til Fredrikstad sentrum som har et mangfold av restauranter, koselige kafeer og bryggepromenaden. Øst for Rolvsøyveien ligger Glommastien. Stien går langs elven mellom Sarpsborg og Fredrikstad, og består delvis av grusede sykkel- og gangveier.

Kort vei til E6 og videre til sentralsykehuset på Kalnes og videre til Oslo eller Gøteborg.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Følg Rolvsøyveien (Fv 109) og ta inn på Rådalsveien i rundkjøringen ved Østfoldhallen. Ta så høyre inn på Bergfrueveien og følg denne helt i enden

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

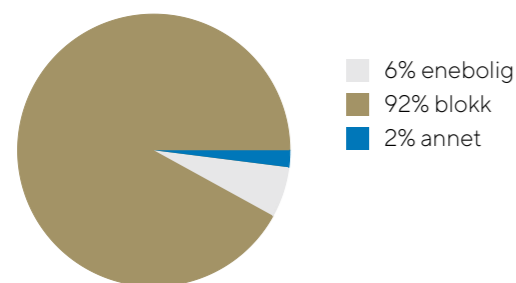
Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	13 min 1.2 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 184 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	22 min 1.9 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	17 min 1.5 km
Seiersborg videregående skole 52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

BARNEHAGER

Trollklubben barnehage (0-5 år) 93 barn	14 min 1.3 km
Veslefrikk Steinerbarnehagen (1-5 år) 31 barn	16 min 1.4 km
Rolvsøy barnehage (1-5 år) 105 barn	22 min 1.9 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL BERGFRUEVEIEN 10B

Vi starter utendørs...

Parkering

Selskapet har ca 130 uteplasser til utleie. Uteplassen følger ikke boligen ved salg. Parkeringsplass tildeles av styret. Dersom selger ikke har garasje (kun uteplass) og kjøper har bil, vil kjøper mest sannsynlig få overta samme parkeringsplass. Fyll ut behov for antall biler på skjema ""Søknad om tildeling av leilighet"". Borettslaget har inngått avtale med Ohmia Charging, og alle parkeringsplasser skal ha tilgang. .

Tomtestørrelse

92 546 m²

Beskrivelse av tomt

Direkte adkomst fra terrassen til gressplen og fellesområdene. Felles tomt som er parkmessig opparbeidet med beplantning, plen og dels naturtomt. Etablerte sittegrupper med grill enkelte plasser, ballplass og lekeplasser. Asfalterte biloppstillingsplasser og gangveier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er en leilighet i en boligblokk oppført i 1964. Veggkonstruksjonen består av mur og bindingsverk med kledning. Taket er tekket med papp eller folie, med fall til sluk. Renner og nedløp er utført i stål. Etasjeskillene er konstruert av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdøren er i malt tre, og entrédøren er en brann- og lydklassifisert dør. Balkongen er av eldre dato og er innglasset.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vinduer er eldre mulig fra 1995.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Dører har en eldre standard.

Har slitasje med hensyn til alder.

- Våtrom - Underetasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik:

Det er eldre badrom med overflater.

- Kjøkken - Underetasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen har slitasje grad ut ifra alder.

- Kjøkken - Underetasje > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Underetasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Onsdag, 25. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Via BRL

Beskrivelse: Via BRL

9. Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: HUSKER IKKE

Beskrivelse: SATT OPP NYE STIKKONTAKTER

16. Er det tegn på setnings-skader?

Ja

Beskrivelse: OPPLEVD SPREKK, MEN ANTAS BESKJEDENT

26. Er det utført radonmåling?

Ja

Beskrivelse: USIKKER PÅ ÅR - NOE FOR HØY MÅLING - ER SATT INN VIFTE SOM TILTAK



HVA ER FORSKJELLEN PÅ P-ROM OG BRA?

Hva betyr egentlig primærrom, sekundærrom og bruksareal? Du bør ha kontroll på disse begrepene før du skal kjøpe bolig – vi hjelper deg selvsagt.

Skrevet av: Christina Pedersen

Vi møter gjerne samme folk igjen og igjen på flere visninger, disse interessentene har etter hvert god peiling på hvor stort 50 kvadratmeter eller 200 kvadratmeter oppleves. Skal du på visning for første gang har du gjerne ikke tenkt over hvor stort eksempelvis 30 kvadratmeter faktisk er i en bolig. Derfor er det mange som bryter ut med; "Oi, her var det ikke så mye plass." Det som er selvsagt for noen er helt nytt og ukjent for andre. Derfor er det smart og hjelpsomt å sette seg godt inn i informasjonen som fremkommer både i prospektet og i selve tilstandsrapporten – som er den tekniske gjennomgangen av hele boligen.

Bruksareal (BRA) er det viktigste arealet du blir opplyst om i en boligannonse eller i tilstandsrapporten. Det viser nemlig hvor stort areal boenheten har innenfor boligens omsluttende vegger, og for hver etasje i boligen hvis den går over flere plan. P-ROM er arealet av de primære rommene i boligen. Altså oppholdsrom som for eksempel entré, stue, kjøkken, soverom og bad. Snakker vi om kott, boder eller garderober omtaler vi dette som S-ROM – sekundærrom.

Innglassede balkonger regnes også med i BRA og S-ROM, men ikke åpne terrasser og balkonger.

Mange stiller spørsmål rundt målingen av skråtak – regelen er at det er måleverdig areal inntil 0,6 meter, dette utenfor en høyde på 1,9 meter målt mot skråtaket. Med andre ord vil det være areal som ikke er med i selve målingen, men plassen får du uansett og vi ser folk er kreative med å bygge skap og nyttig oppbevaringsplass i såkalte knevegger og under lave skråtak. Perfekt om du ar kjøpt en loftsleilighet eller har et loft som kan brukes til nødvendig lagringsplass.

Bruttoareal (BTA) er også en beskrivelse som oppgis i rapporter, annonser og prospekter. Dette er definisjonen av arealet av boligen inkludert yttervegger.

Husk at du alltid kan ta kontakt med oss når du har spørsmål knyttet til kjøp og salg av bolig. Vi har alltid tid til deg.

«REGELEN ER AT DET ER MÅLEVERDIG AREAL INNTIL 0,6 METER, DETTE UTENFOR EN HØYDE PÅ 1,9 METER MÅLT MOT SKRÅTAKET.»



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Oppvarming med elektrisitet.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Innhold

Leiligheten ligger i underetasjen og inneholder:

Gang, stue, kjøkken, bad, bod og soverom.

Det medfølger også en bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 2 kvm

BRA-b: 17 kvm

Total BRA: 74 kvm

Leilighet i underetasje

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten er beliggende i underetasjen og er grensende mot gressplen, og et lite skogholt. Stor veranda med plass til flere sittegrupper. Veranda er innglasset og kan åpnes om sommeren.

Boligen har en enkel standard og det må forventes oppusset.

Vi kommer inn i entre som har inngang til badet og til en bod.

Badet er opprinnelig fra byggetiden og har belegg på gulv og tapet på vegg. Det er installert badekar, enkel servant og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Kjøkkenet er fornyet antatt rundt 2010, men har også noe eldre innredning. Innredning har underskap og takhøye overskap med profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Kjøkkenventilator med kullfilter.

God størrelse på stuen som har utgang til en stor veranda.

Romslig soverom med garderobe.

I tillegg medfølger det en utvendig bod.

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er elektrisk anlegg med ett sikringskap og automatsikringer.

Oppvarming



STUE

God størrelse på stuen som har utgang til en stor veranda.



KJØKKEN

Kjøkkenet er fornyet antatt rundt 2010, men har også noe eldre innredning. Innredning har underskap og takhøye overskap med profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Kjøkkenventilator med kullfilter





SOVEROM

Romslig soverom med garderobe.



BAD

Badet er opprinnelig fra byggetiden og har belegg på gulv og tapet på vegg. Det er installert badekar, enkel servant og toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Det er forbudt å montere varmpumpe, markiser eller lignende på balkongen
Det er forbudt å henge opp blomsterkasser på balkongens utside.
Det er forbudt å montere opp andre gardiner e.l. enn rullegardin som følger med i balkongleveransen.
Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem.
Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet.

Styret kan ved salg kreve tilgang til borettslaverens balkong for tilsyn. Slikt tilsyn skal om mulig varsles med en uke varsel.

Borettslaget har en heis. Denne er plassert i inngang A.

2012: Vedtak på ekstraordinær GF 29.11 - Utskifting av avløpsledninger, etabl. felles berederrum, rehab. av bad, bytte baderomsdør/ventilasjonskanaler og elektroarbeider. Arbeidet ble utført i 2013/2014.
2017: Vedtatt på ekstraordinær GF 30.11 å gi styret fullmakt til å inngå avtale om balkongutvidelse på 1,5 m, innglassing av balkongene, nødv. vedlikehold av balkonger, utskifting av vinduer, isolering og nødv. vedlikeh. av endevegger og nye fasadeplater.
Prosjektet var ferdigstilt januar 2019.

Iht. borettslagsloven kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Felleskostnader pr. mnd

3.770,-

Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling av felles lån, trappevask, kabel-tv, forretningsførsel, kommunale avgifter, utvendig forsikring, drift og vedlikehold.

Andel fellesgjeld

158.850,- per onsdag, 31. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr.: 98208692887
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 45 207 834,00
Innfrielsesdato: 30.11.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel fellesformue

33.260,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold kan tillates etter søknad. Jfr Husordensregler pkt 15. Søknadsskjema er vedlagt Husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap Sparebank 1 Forsikring AS
Polisenummer19820207

Sikringsordning

Nei

Formuesverdi primær

650.176,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.600.702,- for 2024

Info formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

OFFENTLIGE FORHOLD

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert. Reguleringsplanens navn: Vallefjellet - Rådalen. Formål: boliger, offentlige bygninger. Kommuneplanens arealdel 2011-2023 er gjeldende. Formål: Bebyggelse og anlegg.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Lørdag, 21. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**1 900 000,00 (Prisantydning)
158 850,00 (Andel av fellesgjeld)-----
2 058 850,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)-----
1 350,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 250,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))-----
2 060 200,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 069 100,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))-----
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.**Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen.

Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummeret fra Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn.

Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings-skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

BoligkjøperforsikringMange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.**Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Kjerneinformasjon

Eier

Roy Alex Martinsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 94.300,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.






Dato salgsoppgave
15.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

 Leilighet i underetasje
 Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY  FREDRIKSTAD kommune
 gnr. 729, bnr. 53
 Andelsnummer 107

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 Rapportdato: 25.03.2026 Oppdragsnr.: 15333-1958 Eiendomsverdi ref nr: XO2037
 Foretak: Vestre Vei Eiendom AS Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig



Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 2 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

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 fuktøk.

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.

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, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 3 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

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 straktiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 4 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i underetasje - Byggeår: 1964

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det er papp eller folie med fall til sluk.
Renner og nedløp i stål.
Det er mur konstruksjon og bindingsverksvegger med kledning.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkong er eldre.
Vanlig elde og brukslitasje ut fra alder.
Terrasser en er innglasset.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtrommet er opprinnelig fra byggetiden.
Det er belegg og tapet.
Badekar, servant med skap, klosett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggetiden og skap som som mulig er fra 2010.
frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige eldre vannledninger er av kobber.
Avløpsledninger er eldre.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er elektrisk anlegg med ett sikringskap med automatsikringer.
Anlegget er fra byggetiden med oppgraderinger
Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet.
Det må forventes at det kommer oppgraderinger og påkost på punktene under, ut fra avvik på byggemåten på eiendommen.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet i underetasje

- Det foreligger ikke tegninger

Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen.

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

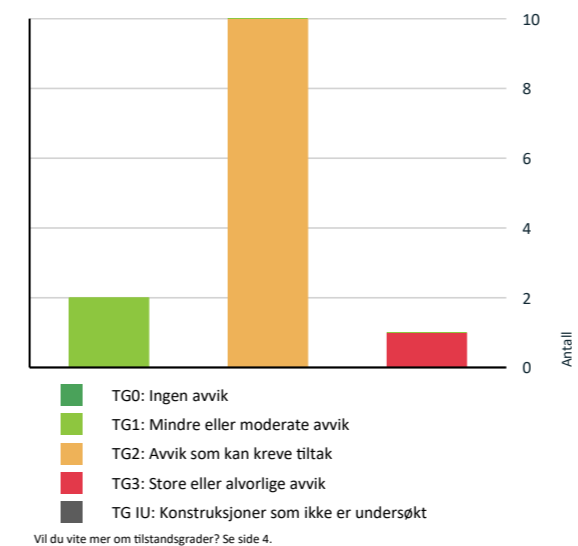
Side: 5 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

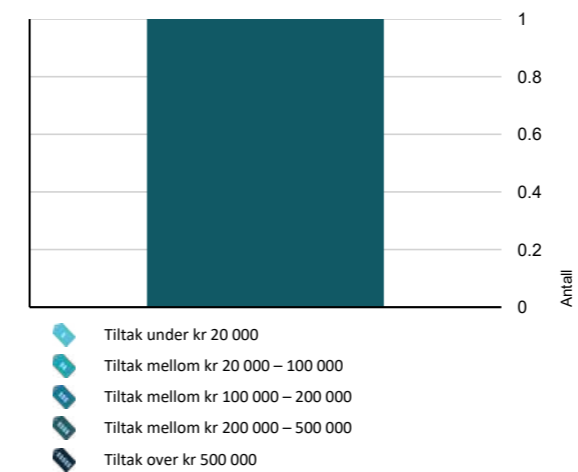
Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Leilighet i underetasje

10.3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

1 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 6 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

LEILIGHET I UNDERETASJE

Byggeår
1964

Kommentar
Opplysninger er tatt ut fra
Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Det som er utvendig er ikke vurdert av takstmann. Da det tilhører felleskapet. Det er borettslaget/sameie som har ansvaret for det som er utvendig, og tar de fleste kostnadene utvendig ved utbytting. Eier av leiligheten har normalt vedlikeholdspå plikt på vinduer, dører og balkonger/terrasser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er papp eller folie med fall til sluk.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Det er mur konstruksjon og bindingsverksvegger med kledning.

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er eldre mulig fra 1995.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er borettslaget som holder kontroll og tar kostnader når det byttes.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkong er eldre.

Vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser er innglasset.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



INNVEDIG

1 TO 2 Overflater

Beskrivelse

Innvedig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Behov oppussing og modernisering av innvendig overflater, må påregnes.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 7 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik i 1. etasje, stue ca. 15 mm. Kjøkken ca. 10 mm. Over 30 mm. er TG.3.

Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille.

Det er vanlig at det forkommer avvik på leiligheter som ble bygd på den tiden, og som ikke er nevnt her.

Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

1 TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvedig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører har en eldre standard.

Har slitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det nærmer seg utskifting av dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

1 TO 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrommet er opprinnelig fra byggetiden.

Det er belegg og tapet.

Badekar, servant med skap, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har i hovedsak en eldre standard.

På bakgrunn av våtrommet alder på sluk og rør,

overflater vegg og gulv,

ansettes tilstandsgraden i hht. NS 3600 automatisk til TG: 3.

Selv om rommet skulle fungerer tilfredsstillende til dagens bruk

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Det er mot kjøkkeninnredning og mot yttervegg mot en annen leilighet.

Da er det ikke mulig å kjenne om en kommer på rør.

Målt med Protimeter MMS, uten funnet høy fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er eldre baderom med overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når våtrommet fornyes, må det påregnes å fjerne alle overflater med plater inn til mur/stender verk.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggetiden og skap

som som mulig er fra 2010.

Frittstående hvitevarer.

Laminat benkeplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen har slitasje grad ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 8 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Eldre kjøkken innredning må påregne byttes.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige eldre vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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.

1 TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er eldre.

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.

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon er i dag ikke tilstrekkelig alene for å oppfylle kravene til luftutskifting i boliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom, og sette inn flere ventilatorer der det ikke er og ved behov.

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.

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

Beskrivelse

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Tilstandsrapport

Det er elektrisk anlegg med ett sikringskap med automatsikringer. Anlegget er fra byggetiden med oppgraderinger Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet. Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil.

Det kan forventes at det kommer påkostninger om en tar el. kontroll, og at anlegget er eldre.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert av takstmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Denne eier opplyser at det er brukt elektrisk firma. Hva som er utført av tidligere eiere er ukjent.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

11. 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 alle el. anlegg, som ikke har dokumentasjon på at det har vært el. kontroll, de siste 5 år. Det foreligger ingen dokumentasjon på det som er utført på det elektriske anlegget. Et anlegg vurderes til 40 års levetid.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet. Det må forventes at det kommer oppgraderinger og påkost på punktene under, ut fra avvik på byggemåten på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Brann slukker er over 10 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

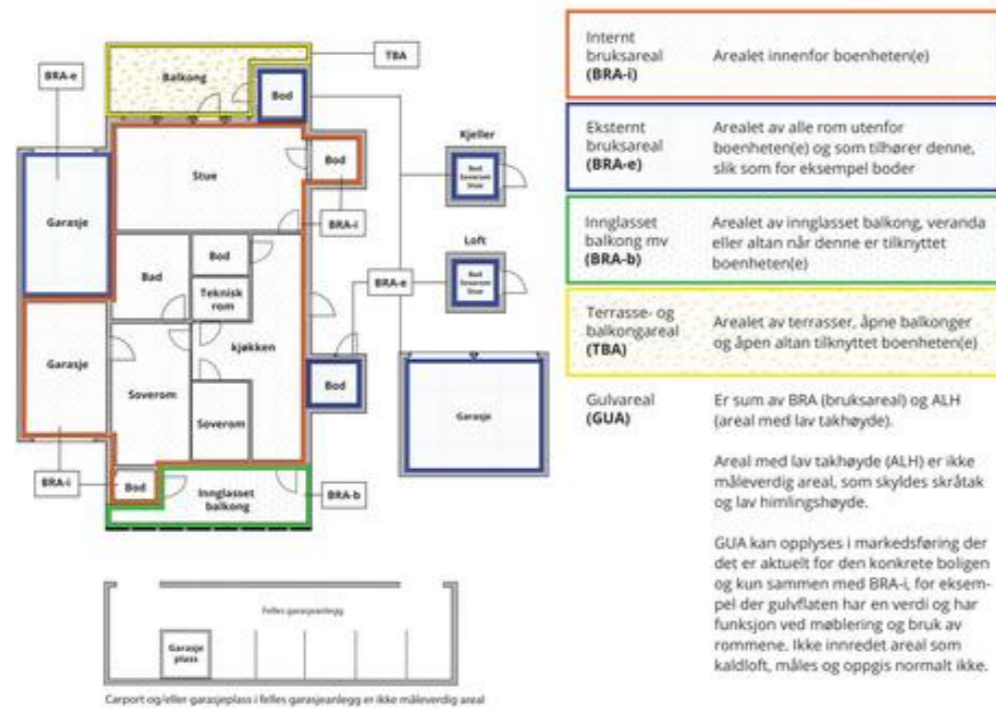
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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.



Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 11 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Arealer

Leilighet i underetasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	55	2	17	74	
SUM	55	2	17		
SUM BRA	74				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Anbefaler ytterligere kontroll rundt bygge søkte tegninger i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar

Leilighet i underetasje

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingenør
	Roy Alex Martinsen	Kunde

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 12 av 16

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Matrikkeldata

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

Adresse

Bergfrueveien 10 B

Hjemmelshaver

Vallefjell I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
107/VALLEFJELL I BORETTSLAG	951414166	107	OBOS	Martinsen Roy Alex

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
107	8 500	33 260 31.12.2025	158 293 23.03.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		633	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	8 992	Langsiktig gjeld (+):	+ 45 207 834
Disponible midler:		-8 359	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	45 207 834

Kommentar

Ajourført langsiktig gjeld pr. 23.03.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vallefjellet ligger på Rolvsøy i Fredrikstad kommune. Området har en rolig beliggenhet med nærhet til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og forretningene langs Dikeveien. Det er kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg. Nærhet til Rolvsøymarka med fine turområder og opparbeide lysløyper

Adkomstvei

Rett inn fra Bergfrueveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Stor felles tomt som er pent beplantet, med lekeplass, ballbane, grillplass og friareal

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 Forsikring	19820207			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Bergfrueveien 10 B, 1663 ROLVSØY
Gnr 729 - Bnr 110
3107 FREDRIKSTAD

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Forutsetninger

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

• 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 siltasjegrad: forventet siltasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 15333-1958

Befaringsdato: 23.03.2026

Side: 16 av 16



Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukselendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse	BERGFRUEVN 10B ROLVSØY	Postadresse	1663
Bruksenhetsnummer	ANDEL 107	Boligtype	ANDERSLEILIGHET
Areal	ca 52		
Antall våtrom	1	Byggeår	1971

Informasjon om selger

Hovedselger	ROY ALEX MARTINSEN		
Medselger	—	Medselger	—
Medselger	—	Medselger	—

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja Nei

Side 1 av 12



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2 av 12



Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?

Ja Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?

Ja Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

VIA BRL

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

VIA BRL

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei VIL ANTA BRL HAR DET

Side 3 av 12



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget:

7 Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?

Ja Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 4 av 12



Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?

Ja Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

SATT OPP NYE STIKKONTAKTER

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

HUSKER IKKE

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 5 av 12



Rør

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

Ja Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 6 av 12



Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 7 av 12



Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader?

Ja Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

OPPLEVD SPREKK MEN ANTAS BESKJEDENT

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Side 8 av 12



Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja Nei

18.1 Beskriv feilen og omfanget:

19 Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

19.1 Beskriv feilen og omfanget:

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja Nei

20.1 Beskriv feilen og omfanget:

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

21.1 Beskriv feilen og omfanget:

Side 9 av 12



Ufaglært arbeid

22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei

22.1 Beskriv hva som ble gjort og når:

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?

Ja Nei

23.1 Beskriv hva som mangler og hvorfor:

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet rom til boligrom?

Ja Nei

24.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

Faglært Ufaglært

24.2 Fortell kort hva som ble gjort:

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

Side 10 av 12



Planer og godkjenninger

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

USIKKER PÅ ÅR - NOE FØR NY MÅLING -
ER SATT INN JIFTE SOM TILTAK

27 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.

Side 11 av 12



Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring
 Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Roy Mortinsen
Signatur hovedselger

21/3-20
Dato og sted

Side 12 av 12

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv Sarpsborg v/Kai Roger Hagen
Torgata 8, 1707 SARPSBORG
E-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

Deres ref.: 1700260138 . Vår ref.: 1288-1-107

Dato: 23.03.2026

Megleropplysninger

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208692887
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo: 45 207 834,00
Innfrielsesdato: 30.11.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208692887
Restsaldo:	158 293,49
Kapitalkostnader:	929,49
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 158 293,51,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

ORDENSREGLER FOR VALLEFJELLET 1 BORETTSLAG

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

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG
REVIDERT 27.11.2018
STYRET

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG

REGLER FOR GARASJE, UTEPARKERING OG GJESTEPARKERING

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling 18.11.2010
Revidert på generalforsamling 04.05.2017

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

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

8 DET ER FORBUDT FOR BEBOERE Å OPPTA GJESTEPLASSER!!

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

10. KUN NØDVENDIG KJØRING I BORETSLAGET, HASTIGHET MAKS 5 KM/T**Søknad om dyrehold**

Undertegnede adresse.....

søker herved om å holde Begrunnelsen er

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

Erklæring

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

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

1. Styret gir tillatelse til å holde på de underskrevne vilkår i søknaden.
2. S t y r e t a v s l å r s ø k n a d e n p å g r u n n a v

..... den/Styrets leder:

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG

BERGFRUVEIEN 8 -16, 1663 Rolvsøy

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

KJØPERS NAVN: ____

PERSONNUMMER: ____

NÅVÆRENDE ADRESSE:

KJØPERS HUSSTAND BESTÅR AV (ANTALL) _____ PERSONER
FAMILIEMEDLEMMER

NAVN: _____ ALDER: _____

NAVN: _____ ALDER: _____

NAVN: _____ ALDER: _____

NAVN: _____ ALDER: _____

NAVN PÅ POSTKASSE: _____
(STORE BOKSTAVER)

KJØRETØY: JA/NEI ANTALL BILER: _____

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

KJØPESUM: _____ DATO FOR OVERTAGELSE: _____

JEG/VI HAR LEST OG AKSEPTERT SELSKAPETS VEDTEKTER, ORDENSREGLER OG
PARKERINGSREGLEROSLO, DEN
KJØPERS UNDERSKRIFT

KJØPERS UNDERSKRIFT

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

STYRELEDERS UNDERSKRIFT:

DATO:

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

VEDTEKTER

for

Vallefjell 1 Borettslag

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

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL.

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

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE.

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

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

2 - 2 SAMEIE I ANDEL.

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

1

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

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

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

§ 3. FORKJØPSRETT.**3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett.**

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

3 – 2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

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

2

3 – 3 Nærmere om forkjøpsretten.

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

§ 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING.**4 - 1 Boretten.**

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

4 – 2 Bruksoverlating.

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

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLD.**5 – 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt.**

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

5 – 2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

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

§ 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.**6 – 1 Mislighold.**

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

6 – 2 Pålegg om salg.

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

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

6 – 3 Fravikelse.

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

§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET.**7 – 1 Felleskostnader.**

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

7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

§ 8 STYRET OG DETS VEDTAK.**8 – 1 Styret.**

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

8 – 2 Styrets oppgaver.

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

Protokollen skal underskrives av alle de frammøtte styremedlemmene.

8 – 3 Styrets vedtak.

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

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

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

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

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

8 – 4 Representasjon og fullmakt.

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

§ 9 GENERALFORSAMLINGEN.

9 – 1 Myndighet.

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

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

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

9 – 3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

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

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9 – 5 Møteledelse og protokoll.

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

9 – 6 Stemmerett og fullmakt.

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

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen.

1. Foruten de saker som er nevnt i punkt 9 – 4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle Beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.
4. Generalforsamlingen velger forretningsfører, som kan sies opp med 6-seks måneders varsel.
5. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 10 INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.

10 – 1 Inhabilitet.

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

10 – 2 Taushetsplikt.

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

10 – 3 Mindretallsvern.

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

§ 11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLAGSLOVEN.**11 – 1 Vedtektsendringer.**

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

11 – 2 Forholdet til borettslagsloven.

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

HALLMAKER**BALKONG**

Brukerveiledning for Proma balkong-innglassing Standard Proma

1. Åpne glassene**1.1 Glass nr. 1**

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

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

**1.2 Øvrige glass**

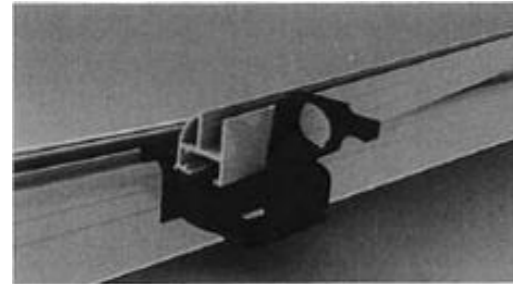
Når du skal åpne neste glass så tar du tak i den nedre glasslisten slik som vist på bildet. Dra glasset noen centimeter og legg så håndflaten mot glasset og skyv mot hengslesiden. Dette for å slippe unødig fingermerker på glassene. Skyv glasset helt inn til det stopper mot foregående glass. Glasset har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

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



2. Luftestilling

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



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

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

VIKTIGE MOMENTER

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

Lås alltid åpne glass med lånestrikket og stram til.

Bruk luftestillingen kun til å fjerne kondens.

Hold alltid balkong-innglassingen lukket hvis det blåser mye.

3. Vedlikehold

3.1. Rengjøring av glass

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

3.2. Rengjøring av profiler og plastdeler.

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

3.3. Behandling med silikonspray.

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

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

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

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1288
VALLEFJELL I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLEFJELL I BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppfordring før generalforsamlingen

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i VALLEFJELL I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges av generalforsamlingen.

4 av 39

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 6

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått vedtektene og ønsker å fremme endringer. Det foreslås også å inkludere borettslaget sine parkeringsbestemmelser til vedtektene, slik at det kommer klarere frem hvilke bestemmelser som er gjeldende. Forslag til endringer er markert i vedlegget med rød skrift og gjennomgås på generalforsamling.

Styrets innstilling

5 av 39

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. 24.04.25 Vedtekter inkludert parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 7

Sparetiltak

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Det er flere borettslag som går over til privat vaktmestertjeneste.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret orienterer om saken.

Sak 8

Rekkverk

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

6 av 39

Styrets innstilling

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

Styrets forslag er å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Montering av rekkverk på veggside.

Sak 9

HMS-runden

Forslag fremmet av:

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

HMS systemet omfatter bla.:

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

Listen er ikke uttømmende.

Forslag til vedtak

Styret orienterer om saken.

7 av 39

Sak 10

Forslag på endring av vedtekter**Forslag fremmet av:**

Angelica Nielsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Styrets innstilling

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

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

Styrets forslag til vedtak er at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Tillegg til § 8 i vedtektene. STYRET OG DETS VEDTAK.**Forslag fremmet av:**

Roy Steinberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

8 av 39

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

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 12

Salg av Leilighet i blokk 14 som var brukt av vaktmester.**Forslag fremmet av:**

Roy Steinberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

9 av 39

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Felles søppelrom omgjøres til beredskaps plass**Forslag fremmet av:**

Brita Hedvald

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedlegg til innkalling Generalforsamling 2025

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Tidligere felles søplerom omgjøres til beredskaps plass for beboerne.

Sak 14

Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth Ansgard Thorsteinsen
- Torild Sandsengen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Linn Marie Hermansen
-

Styrets årsrapport 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Linn Marie Hermansen

Jon Rikard Nygren

Liv Strøm

Styrets arbeid 2024/2025:

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

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

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

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

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

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

Det er gjennomført medarbeidersamtale og evaluering av vaktmester.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		9 166 641	8 149 275

B. ENDRING I DISP. MIDLER:

Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 264 582	2 337 621
Tilbakeføring av avskrivning	14	34 954	29 585
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-50 349
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 076 928	-1 299 491
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 306 557	1 017 366

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 860 084	9 166 641
-----------------------------------	--	------------------	------------------

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 181 235	11 127 610	11 187 000	11 767 488
Andre inntekter	3	71 807	16 100	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		11 253 042	11 143 710	11 187 000	11 767 488

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-817 986	-755 254	-793 000	-761 000
Styreonorar	5	-250 000	-253 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	14	-34 954	-29 585	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 000	-11 750	-12 500	-15 000
Forretningsførerhonorar		-389 900	-370 275	-392 500	-412 000
Konsulenthonorar	7	-28 266	-20 493	-40 500	-41 000
Drift og vedlikehold	8	-3 863 009	-362 054	-2 087 000	-1 589 000
Forsikringer		-518 643	-444 546	-505 000	-672 000
Kommunale avgifter	9	-3 094 275	-2 536 717	-2 915 000	-3 481 000
Energi/fyring		-186 275	-157 053	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 374 912	-1 287 548	-1 355 000	-1 409 000
Andre driftskostnader	10	-485 944	-449 248	-600 550	-613 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 058 163	-6 677 523	-9 201 050	-9 543 000

DRIFTSRESULTAT		194 879	4 466 187	1 985 950	2 224 488
-----------------------	--	----------------	------------------	------------------	------------------

FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	11	263 219	130 941	0	0
Finanskostnader	12	-2 722 680	-2 259 508	-2 701 000	-2 838 000
RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADER		-2 459 461	-2 128 567	-2 701 000	-2 838 000

ÅRSRESULTAT		-2 264 582	2 337 621	-715 050	-613 512
--------------------	--	-------------------	------------------	-----------------	-----------------

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		0	2 337 621		
Fra opptjent egenkapital		-2 264 582	0		

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

BALANSE

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Sittegruppe	16 285
Opprydding kundereskontro	70
Leie basestasjon	55 242
Parkering	210
SUM ANDRE INNETEKTER	71 807

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-538 929
Overtid	-28 762
Påløpte feriepenge	-70 428
Arbeidsgiveravgift	-131 093
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 001
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-28 788
O/U premie	-485
Yrkesskadeforsikring	-2 500
SUM PERSONALKOSTNADER	-817 986

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 166
Andre konsulentonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-28 266

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Torbjørn Lemtun AS	-3 375 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 375 000
Drift/vedlikehold bygninger	-331 695
Drift/vedlikehold VVS	-8 525
Drift/vedlikehold elektro	-19 835
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 834
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 053
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 066
Egenandel forsikring	-50 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 863 009

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2012

Gnr.729/bnr.52 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 36

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 17 år.			
Opprinnelig 2021	-15 585 223		
Nedbetalt tidligere	3 048 818		
Nedbetalt i år	535 322		
			-12 001 083
Svenska Handelsbanken AB			
Flytende rente			
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,80 %. Løpetiden er 29 år.			
Opprinnelig 2021	-38 746 014		
Nedbetalt tidligere	3 632 646		
Nedbetalt i år	541 606		
			-34 571 762
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-46 572 845	

NOTE: 16**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 879 500		
Korrigert tidligere år i henhold til original fellesobligasjon	-36 500		
Redusert tidligere år ved fjerning av borettslagets leilighet	17 000		
SUM BORETTSSINNSKUDD	-2 899 000		

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-19 999		
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 850		
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-46 849		

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-70 428		
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70 428		

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 899 000		
Pantelån	49 471 845		
TOTALT	52 370 845		

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

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



Til generalforsamlingen i Vallefjell 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vallefjell 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Vedlegg 3 22 av 39 Revisjonsberetning for Vallefjell 1 Borettslag - 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 7. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER

for

Vallefjell 1 Borettslag

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

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR, LAGFORM OG FORMÅL.

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

§ 2. ANDELER OG ANDELSEIERE.

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

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

2 - 2 SAMEIE I ANDEL.

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

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

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

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

§ 3. FORKJØPSRETT.**3 – 1 Hovedregel for forkjøpsrett.**

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

3 – 2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

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

3 – 3 Nærmere om forkjøpsretten.

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

§ 4. BORETT OG BRUKSOVERLATING.**4 - 1 Boretten.**

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

4 – 2 Bruksoverlating.

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

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

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

§ 5 VEDLIKEHOLD.**5 – 1 Andelseierens vedlikeholdsplikt.**

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

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

5 – 2 Borettslaget vedlikeholdsplikt.

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

§ 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE.

6 – 1 Mislighold.

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

6 – 2 Pålegg om salg.

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

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

6 – 3 Fravikelse.

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

§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET.

7 – 1 Felleskostnader.

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

7 – 2 Borettslagets pantesikkerhet.

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

§ 8 STYRET OG DETS VEDTAK.

8 – 1 Styret.

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

8 – 2 Styrets oppgaver.

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

8 – 3 Styrets vedtak.

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

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

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

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

8 – 4 Representasjon og fullmakt.

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

§ 9 GENERALFORSAMLINGEN.

9 – 1 Myndighet.

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

9 – 2 Tidspunkt for generalforsamlingen.

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

9 – 3 Varsel om innkalling til generalforsamling.

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

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

9 – 4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

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

9 – 5 Møteledelse og protokoll.

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

9 – 6 Stemmerett og fullmakt.

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

9 – 7 Vedtak på generalforsamlingen.

1. Foruten de saker som er nevnt i punkt 9 – 4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle Beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
3. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekking.
4. Generalforsamlingen velger forretningsfører, som kan sies opp med 6-seks måneders varsel.
5. Revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor kan overta.

§ 10 INNHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN.

10 – 1 Inhabilitet.

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

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

10 – 2 Taushetsplikt.

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

10 – 3 Mindretallsvern.

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

§ 11. VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTLAGSLOVEN.

11 – 1 Vedtektsendringer.

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

11 – 2 Forholdet til borettslagsloven.

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

HALLMAKER BALKONG

Brukerveiledning for Proma balkong-innglassing Standard Proma

1. Åpne glassene

1.1 Glass nr. 1

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

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



1.2 Øvrige glass

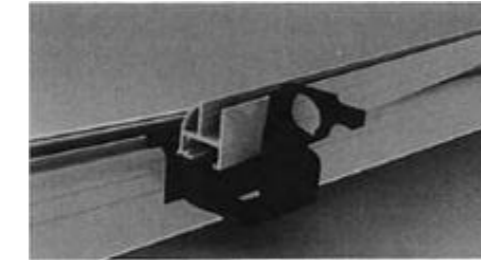
Når du skal åpne neste glass så tar du tak i den nedre glasslisten slik som vist på bildet. Dra glasset noen centimeter og legg så håndflaten mot glasset og skyv mot hengsesiden. Dette for å slippe unødig fingermerker på glassene. Skyv glasset helt inn til det stopper mot foregående glass. Glasset har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

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



2. Luftstilling

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



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

Luftstillingen låser bart nede. For å frigjøre luftstillingen så må du løfte plasthendelen igjen.

VIKTIGE MOMENTER

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

Lås alltid åpnede glass med lånestrikket og stram til.

Bruk luftstillingen kun til å fjerne kondens.

Hold alltid balkong-innglassingen lukket hvis det blåser mye.

3. Vedlikehold

3.1. Rengjøring av glass

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

3.2. Rengjøring av profiler og plastdeler.

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

3.3. Behandling med silikonspray.

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

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

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

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

VALLEFJELL 1 BORETTSLAG**REGLER FOR GARASJE, UTEPARKERING OG GJESTEPARKERING**

Godkjent på ekstraordinær generalforsamling 18.11.2010
 Revidert på generalforsamling 04.05.2017
 Revidert på generalforsamling 24.04.2025

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

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1288 Selskapsnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VALLEFJELL I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951414166

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 54

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 19

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

OBOS v/Siri Jordal Iversen er foreslått.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Vedtektsendringer

Styret har gjennomgått vedtektene og ønsker å fremme endringer.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Sparetiltak

Fremmet av: Angelica Nielsen

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

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

Det er flere borettslag som går over til privat vaktmestertjeneste.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Rekkverk

Fremmet av: Angelica Nielsen

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag er å stemme mot forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

✘ Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

9. HMS-runden

Fremmet av: Angelica Nielsen

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

Styrets innstilling

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

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

HMS systemet omfatter bla.:

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

Listen er ikke uttømmende.

Forslag til vedtak:

✘ Ikke vedtatt.

10. Forslag på endring av vedtekter

Fremmet av: Angelica Nielsen

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

Styrets innstilling

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

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

Styrets forslag til vedtak er at det stemmes mot forslaget.

▪

Forslag til vedtak:

✘ Ikke vedtatt. Forslaget falt, 2 stemmer for.

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

Fremmet av: Roy Steinberg

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

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

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

Styrets innstilling

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

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✘ Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

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

Fremmet av: Roy Steinberg

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Styrets forslag til vedtak er å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget falt, 3 stemmer for.

13. Felles søppelrom omgjøres til beredskaps plass

Fremmet av: Brita Hedvald

Vedlegg til innkalling Generalforsamling 2025

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

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

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

Styrets innstilling

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Tidligere felles søplerom omgjøres til beredskaps plass for beboerne.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

14. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 300 000

✓ Vedtatt. 5 stemmer for forslag 2.

Forslag til vedtak 2:

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

✗ Ikke vedtatt.

15. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Solveig Olavsdotter Helgeland

Tore Johny Johansen

Janne Merete Stene

Følgende stilte til valg:

Solveig Olavsdotter Helgeland

Tore Johny Johansen

Janne Merete Stene

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Torild Sandsengen

Kenneth Ansgard Thorsteinsen

Følgende stilte til valg:

Torild Sandsengen

Kenneth Ansgard Thorsteinsen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Linn Marie Hermansen

Elisabeth Veel

Følgende stilte til valg:

Linn Marie Hermansen

Elisabeth Veel

Protokollen signeres av:

Møteleder/protokollfører: Siri Jordal Iversen/s/

Protokollvitne 1: Marijana Pecarina Kristiansen/s/

Protokollvitne 2: Linn Hermansen/s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1288
VALLEFJELL I BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VALLEFJELL I BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon til andelseierne

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen

Styret i VALLEFJELL I BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tore Johny Johansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

3 av 6

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 5

Omgjøring av søppelrom til boder**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

4 av 6

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 1.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 4.12.25

Selskapsnummer: 1288 Selskapsnavn: VALLEFJELL I BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS v/Siri Jordal Iversen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tore Johny Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

5 av 6

Sak 4 Valg av revisor

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

For

Mot

Sak 5 Omgjøring av søppelrom til boder

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

For

Mot

6 av 6

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for VALLEFJELL I BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951414166

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

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

4. Valg av revisor

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

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

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

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

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

5. Omgjøring av søppelrom til boder

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

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

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

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

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

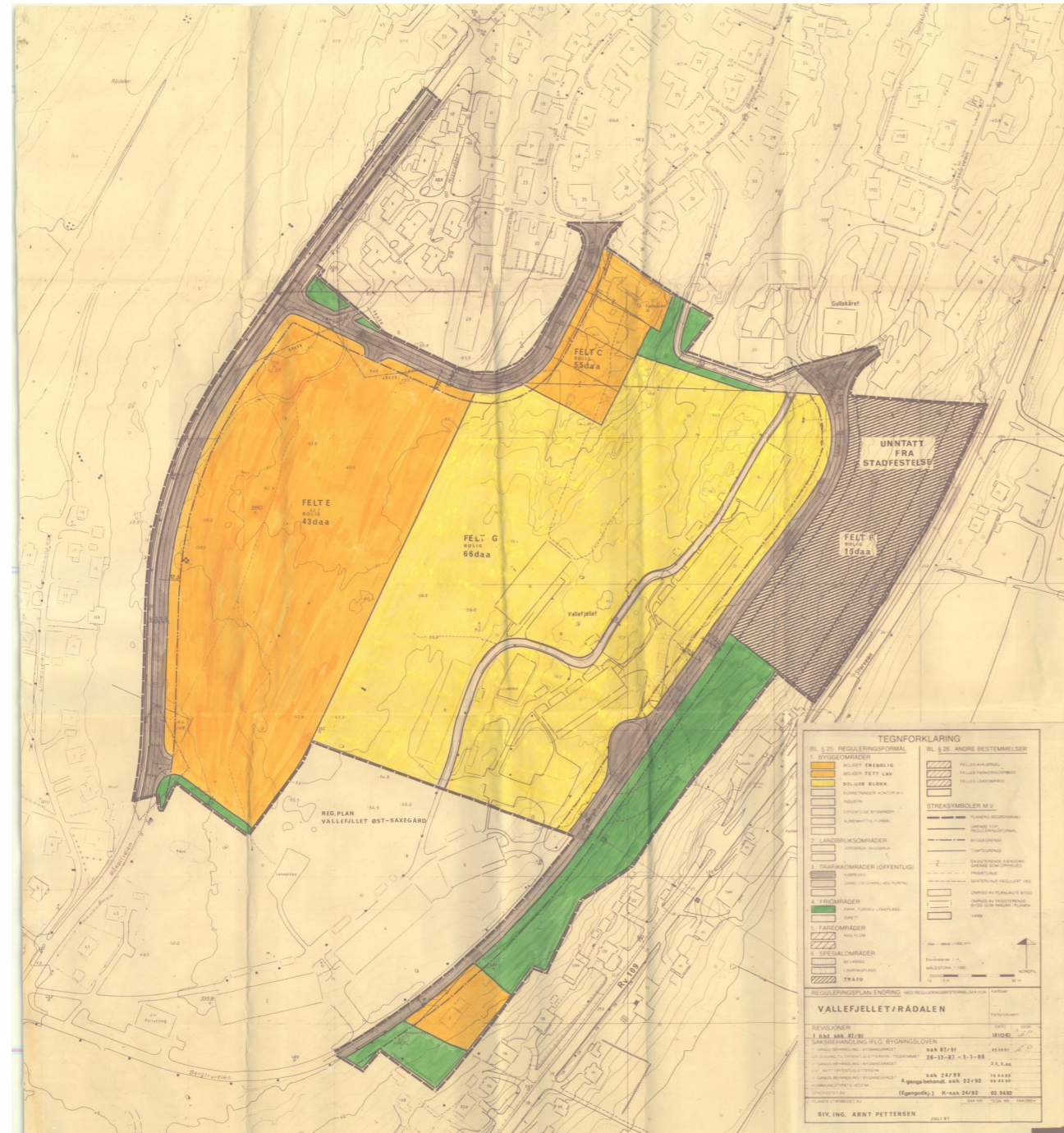
Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

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

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



Plan nr.: 340

R O L V S Ø Y K O M M U N E
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
F O R
VALLEFJELLET - RÅDALEN

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

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

Området reguleres for følgende formål:

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

I REGULERINGSMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25

§ 1. Byggeområder.

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

§ 2. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier
Gang- og sykkelveier.

§ 3. Friområder.

Friområdene skal nyttes til turveier og lek, og som lebelter/skjermområder.

Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold, avkjørselsforhold m.m.

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

B. Bebyggelsens utforming og karakter.- FELT C.

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

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje. Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng. Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m², og gesimshøyde ikke over 2,50 meter. Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

- FELT E.

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

Bygningenes høyde skal ikke overstige 8 m. for hus i 2 etasjer og 6,5 m. for hus i 1 etasje. Målene gjelder høyde fra møne til ferdig planert terreng. Garasjer og boder kan bare føres opp i 1 etasje, og med grunnflate ikke over 50 m², og gesimshøyde ikke over 2,50 meter. Garasjen skal være tilpasset hovedhuset med hensyn til materialvalg form og farge.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT F.

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

22.2.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT G.

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

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

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

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

D. Parkering og biloppstilling.

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

E. Fellesbestemmelser.

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

ROLVSØY BYGNINGSRÅD

181087/AP

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

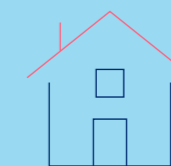
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bergfrueveien 10B, 1663 ROLVSØY, Gnr. 729, bnr. 53, i Fredrikstad kommune, oppdragsnr.: 1700260138
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no