



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Rådalslia 11

Vår ref.: 192250060

FREDRIKSTAD 24.04.2025

1. Tilstandsrapport fra Anticimex, fredag 4. april 2025
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken med kopi av seksjoneringsbegjæring og tinglyste erklæringer.
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over eiendomsskatt.
 - c. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - d. Matrikkelrapport
 - e. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller fra årsmøte for 2023 og ekstraordinært årsmøte.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for Stavlund as

Gunnar Olai Stavlund>

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Rådalslia 11
1664 ROLVSØY
Gnr./Bnr.: 726/265
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 12.05.2026
Befaringsdato: 12.05.2026
Referansenummer: 15070154

Areal

Leilighet
Bruksareal: 139 m² (BRA-i: 102 m²)

Totalt bruksareal: 139 m² (BRA-i: 102 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Magnus Langvik
-  48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.05.2026
Referansenummer	15070154
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0060
Hjemmelshaver/selger	HANS PETTER BERG/METTE IRENE ALDAR BERG
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Mette Irene Aldar Berg.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	12.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Rådalslia 11
Postnummer/sted	1664 ROLVSØY
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	726/265
Seksjonsnr.	96
Tomt	Eiet tomt: 4179 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Tomtebeskrivelse

Leilighet tilhørende Rådalsåsen Boligsameie, beliggende på Rolvsøy i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 97 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og internveier, lekeapparater, benker, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte

Boligbygg over fire etasjer samt to underetasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Kileformet takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp/membran. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse EI30, lydklasse 38 dB og kikkehull. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass fra byggeår. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Balansert ventilasjon.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets fjerde etasje. Adkomst via felles trapperom eller heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, vaskerom, to bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Utgang fra stue/kjøkken til nordvendt innglasset balkong. Utgang fra stue, soverom 1 og innglasset balkong til nordøst - og nordvestvendt balkong. I tillegg disponerer leiligheten en bod beliggende i etasje U1, samt to biloppstillingsplasser og en elbillader i parkeringsanlegg. Felles sykkelbod i parkeringsanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4. etg.	102		20	122	58
	Entré, to bad, vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.		Innglasset balkong.		Balkong.
U1		17		17	
		Bod.			
SUM	102	17	20	139	58
Total bruksareal: 139 m²					

Kommentar til arealmålingen

Første befaring ble utført 04.04.2025.

Befaring for oppdatering av rapport ble utført 12.05.2026.

Sjakter mot omsluttende vegger er medregnet i boligens bruksareal.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt mellom 2,24 og 2,49 meter takhøyde.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning for leiligheten.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-dokumentasjon fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av det elektriske anlegget, samt for mindre endringer gjort i ettertid.

Rapport

Våtrom - Bad 2.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.
Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning
 TG 1	Fallforhold rundt sluk Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm over en avstand på 36 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
	Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 31 mm. Dusjsonen er nedsenket i dusjsonen med ca. 13 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført Det ble forsøkt utført hulltaking fra tilstøtende rom til våtsone (kjøkken). Dette ble ikke gjennomført grunnet veggens oppbygning. Det ble derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument (Protimeter MMS2) i dusjsonen. Fuktsøket indikerte ikke forhold som kan tolkes til fuktskade.




Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i bad 2.

Våtrom - Bad 1.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisterner.
Nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

 TG 1

Fallforhold rundt sluk	Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm over en avstand på 40 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
Lekkasjesikkerhet	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 26 mm. Dusjsonen er nedsenket i dusjsonen med ca. 11 mm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det ble utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i eksisterende åpning i vegg i tilstøtende rom til våtsone (kjøkken). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Relativ fuktighet ble målt til 29 prosent, ved 22,2 grader celsius med duggpunkt på 3,4 grader celsius.






Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad 1.



Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1.

Våtrom - Vaskerom.

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med fliser.
Vegger og himling i malte, slette flater.
Opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonsaggregat og sikringskap plassert i rommet.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon
-  TG 1 Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
-  TGIU Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Rommet har ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader. Disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i vaskerom



Kjøkken

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av komposittmateriale.
Ett-greps armatur.
Oppvaskmaskin, kjøle/fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt og ventilator med kullfilter over platetopp.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør med stoppekraner plassert i soverom 1.
Ventilasjonsaggregat plassert i vaskerom.
Oppvarming med elektrisitet.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TGIU Innvendig stakeluke
Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom


Gulvflater belagt med parkett.
Gulvvarme i stue/kjøkken og entré.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i entré.
Slette innerdører.
Balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskille av betongkonstruksjon.


Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
4. etg.

-  TG 1 4. etg.
Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
I stue/kjøkken og soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6 mm.


Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i betong og trekonstruksjon, utvendig forblendet med liggende trekledning.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)

Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med brannklasse EI30, lydklasse 38 dB og kikkehull. Balkongdører og vinduer med tre-lags glass fra byggeår.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

 TG 1 Vinduer og omramming [Eier informerer om at enkelte glass i vinduer og dører er skiftet i forbindelse med en reklamasjonssak, men at det fortsatt er riper i enkelte glass. Ansvarlige for utbedring har vurdert at gjenværende riper er innenfor toleransegrensen. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.](#)

Balkonger


Utgang fra stue til innglasset balkong vendt mot nord. Balkongen er belagt med laminatgulv. Balkongvarmere, stikkontakter og belysning på vegg.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter


Balkonger

Utgang fra stue, soverom 1 og innglasset balkong til nordøstvendt og nordvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 124 cm.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

 TG 1 Membraner og vanntett sjikt [Tettesjikt er skjult og kun vurdert med bakgrunn i alder.](#)

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger [Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift \(på befaringsstidspunktet\).](#)

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

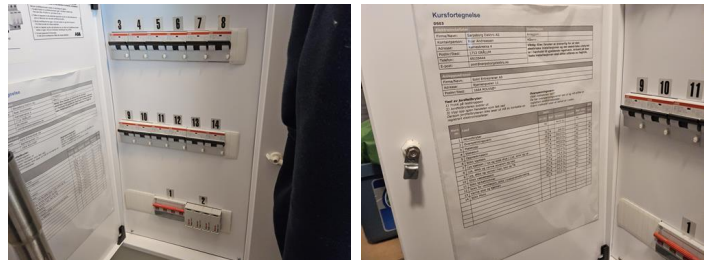
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Fremlagt FDV-dokumentasjon for branntekniske utstyr og sprinkleranlegg.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Vet ikke.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY

12 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rådalslia 11	Rådalslia 11	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele tiden

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Berg, Hans Petter

Selger

Berg, Mette Irene Aldar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reklamasjon på vinduer byttet .

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Solid

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tatt bort vegg i stua.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sarpsborg elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.


Egenerklærings skjema


Name
Hans Petter Berg

Date
2026-05-12

Name
Mette Irene Aldar Berg

Date
2026-05-12

Identification
 Hans Petter Berg

Identification
 Mette Irene Aldar Berg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hans Petter Berg

Mette Irene Aldar Berg

12/05-2026

10:13:33

12/05-2026

11:02:57

BankID OIDC

High

BankID OIDC

High

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 726 Bnr.: 265 Fnr.: Snr.: 96

Adresse(r):

Gateadresse: Rådalslia 11
Gatenr: 81089
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1664 ROLVSØY
Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per:01.04.2025 kl.
22.22

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/410805-1/200 21.04.2023 HJEMMEL TIL
21:00 EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 7 400 000
Omsetningstype: Fritt salg
BERG HANS PETTER
F.NR: IDEELL: 1/2
BERG METTE IRENE ALDAR
F.NR: IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Andel i realsameie: OPPRETTELSE AV
REALSAMEIE
2023/989000-1/200 12.09.2023 DENNE
21:00 MATRIKKELENHETEN HAR
ANDEL I:
KNR: 3107 GNR: 726 BNR: 273
IDEELL: 1/114

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2022/333621-1/200 25.03.2022 BESTEMMELSE OM
21:00 NETTSTASJON
Rettighetshaver: NORGESNETT
AS
ORG.NR: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av
anlegg/ledninger
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
726 BNR: 265

2023/410835-1/200 21.04.2023
21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK Panthaver:
SPAREBANK 1
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1
ØSTFOLD AKERSHUS
ORG.NR: 837 884 942
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1974/304361-1/86 26.09.1974 BESTEMMELSE OM VEG

RETTIGHETSHAVER: KNR:
3004 GNR: 726 BNR: 107
Bestemmelse om
vann/kloakkledning
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
726 BNR: 265

1990/3163-1/86 19.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om
trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver:
FREDRIKSTAD ELVERK
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
726 BNR: 265

1993/253-1/86 13.01.1993 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
ENERGIVERK
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om
trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
726 BNR: 265

1999/2497-1/86 16.03.1999 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 726 BNR: 213
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
726 BNR: 265

2005/2722-5/86 01.03.2005 BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
0106 GNR: 726 BNR: 251

RETTIGHETSHAVER: KNR:
0106 GNR: 726 BNR: 252
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 733 BNR: 71
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
726 BNR: 265

2022/333274-1/200 25.03.2022 21:00 BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
KOMMUNE
ORG.NR: 940 039 541
Bestemmelse om vedlikehold av
anlegg/ledninger
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
726 BNR: 265

GRUNNDATA

2022/427964-1/200 22.04.2022 21:00 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 96
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 99/6887

2024/96131-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 726 BNR: 265
FNR: 0 SNR: 96

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250060
Vår referanse: 3718037/26100884
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 126

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
427964	200	22.4.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	726	265	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613620689
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 923378871 Navn RÅDALEN EIENDOMSUTVIKLING AS Bruksenhe Adresse Postboks 65, 1662 ROLVSØY

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3004 Gnr 726 Bnr 265

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygging	Eksklusivt uteareal
3004	726	265	0	1	93 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	2	36 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	3	36 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	4	62 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	5	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	6	93 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	7	36 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	8	36 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	9	62 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	10	71 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	11	93 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	12	36 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	13	36 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	14	62 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	15	71 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	16	102 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	17	36 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	18	62 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	19	71 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei




 Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3004	726	265	0	20	107 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	21	57 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	22	94 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	23	36 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	24	41 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	25	41 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	26	74 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	27	72 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	28	86 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	29	36 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	30	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	31	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	32	74 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	33	76 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	34	96 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	35	36 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	36	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	37	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	38	74 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	39	88 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	40	96 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	41	36 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	42	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	43	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	44	74 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	45	88 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	46	118 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	47	54 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	48	99 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	49	47 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	50	87 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	51	74 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	52	64 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygging	Eksklusivt uteareal
3004	726	265	0	53	78 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	54	75 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	55	87 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	56	74 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	57	51 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	58	92 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	59	75 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	60	87 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	61	74 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	62	51 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	63	92 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	64	67 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	65	94 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	66	35 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	67	51 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	68	92 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	69	133 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	70	102 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	71	96 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	72	45 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	73	41 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	74	46 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	75	73 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	76	75 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	77	87 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	78	45 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	79	138 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	80	73 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	81	78 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	82	97 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	83	45 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	84	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	85	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygging	Eksklusivt uteareal
3004	726	265	0	86	73 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	87	90 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	88	97 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	89	45 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	90	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	91	69 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	92	73 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	93	90 / 6887	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	726	265	0	94	138 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	95	54 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	96	99 / 6887	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	726	265	0	97	1 / 6887	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

SAK 22/4389

Jnr 9/22

Søknad om seksjonering

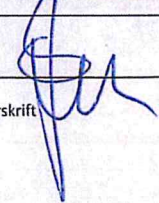
Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad kommune	Postboks 1405, 1602 Fredrikstad	Anita Skårer

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co. AS v/ adv. Martinsen	971 605 480	olej@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Postboks 273	1601	Fredrikstad	69 36 60 00

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	726	265	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
923 378 871	Rådalen Eiendomsutvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring					Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.					Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	93	B	13	B	36		25	B	41	B	37	B	69	B	49	B	47	B
2	B	36	B	14	B	62		26	B	74	B	38	B	74		50	B	87	B
3	B	36	B	15	B	71		27	B	72	B	39	B	88		51	B	74	B
4	B	62	B	16	B	102		28	B	86		40	B	96		52	B	64	B
5	B	69	B	17	B	36		29	B	36		41	B	36		53	B	78	B
6	B	93		18	B	62		30	B	69	B	42	B	69	B	54	B	75	
7	B	36		19	B	71		31	B	69	B	43	B	69	B	55	B	87	
8	B	36		20	B	107	B	32	B	74		44	B	74		56	B	74	
9	B	62		21	B	57	B	33	B	76		45	B	88		57	B	51	
10	B	71		22	B	94	B	34	B	96		46	B	118	B	58	B	92	
11	B	93		23	B	36	B	35	B	36		47	B	54	B	59	B	75	
12	B	36		24	B	41	B	36	B	69	B	48	B	99	B	60	B	87	
Sum tellere:		6887					Nevner =					6887							

Dato	Innsenderens underskrift
7.2.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl & Co

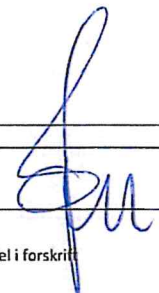
Ole-Jacob Martinsen
Advokat

Side 1 av 4

<p>5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen</p> <p>Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.</p>

<p>6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtliggende tiltak i eksisterende bygg</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal</p> <p>i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p>

<p>7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt</p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller</p> <p><input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller</p> <p><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig</p>

Dato	Innsenderens underskrift
7.2.2022	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co
 Ole-Jacob Martinsen
 Advokat

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

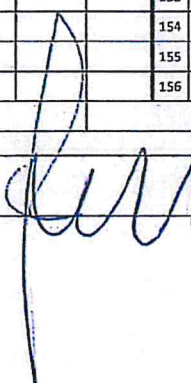
10. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad, 7.2.2022	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver For Rådalen Eiendomsutvikling AS
Sted og dato Fredrikstad, 7/2-22	Hjemmelshavers underskrift <i>Kim Johansen</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Kim Johansen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

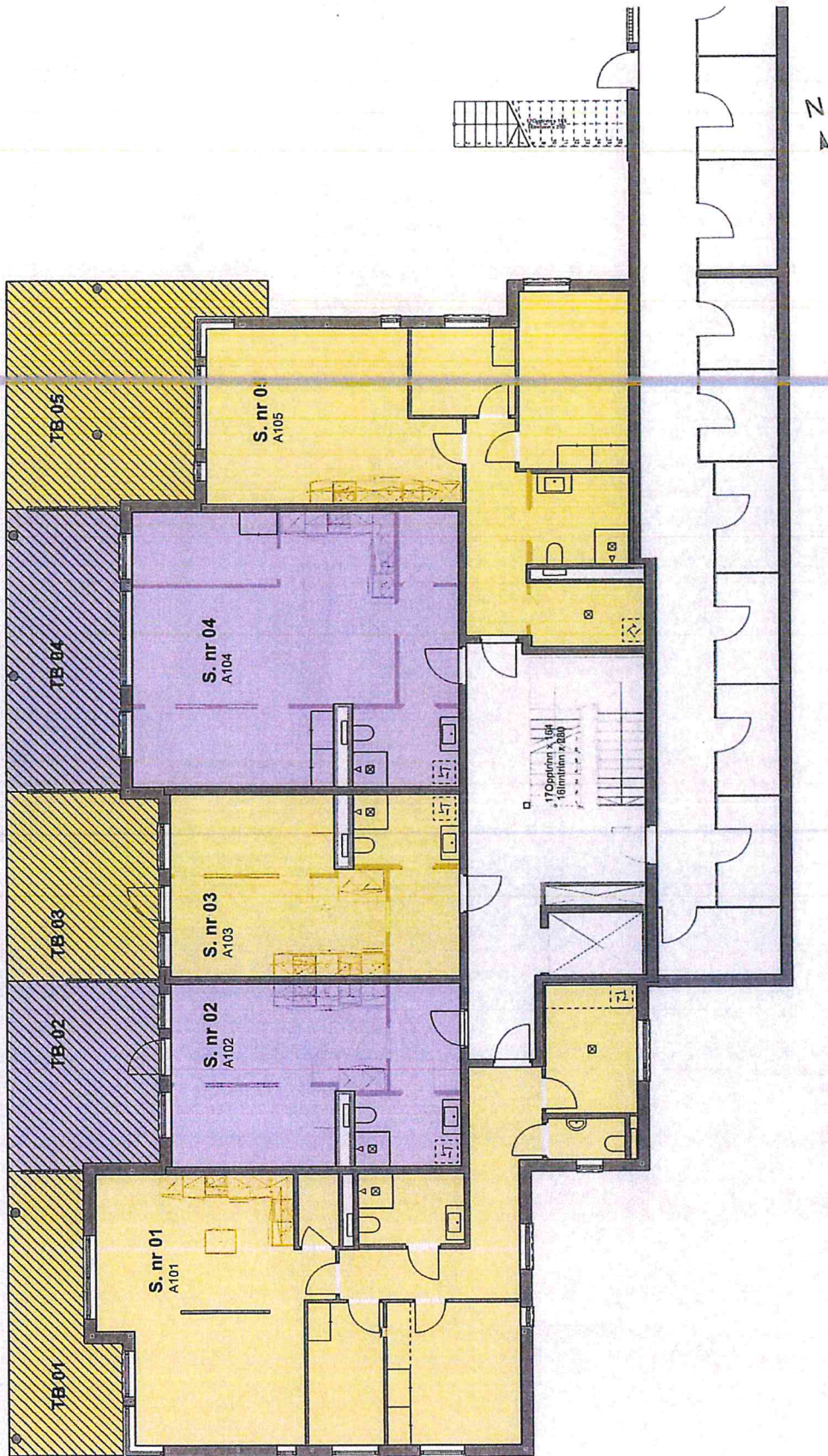
11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunens nr. 3004	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 726	Bruksnr. 265	Festenr.
Dato 19.03.22	Underskrift <i>A Skain</i>	Stempel 		

Dato 7.2.2022	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
------------------	--

4. Søkned (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	74		85	B	69	B	109				133				157			
62	B	51		86	B	73		110				134				158			
63	B	92		87	B	90		111				135				159			
64	B	67	B	88	B	97		112				136				160			
65	B	94	B	89	B	45		113				137				161			
66	B	36		90	B	60	B	114				138				162			
67	B	51		91	B	69	B	115				139				163			
68	B	92		92	B	73		116				140				164			
69	B	133	B	93	B	90		117				141				165			
70	B	102	B	94	B	138	B	118				142				166			
71	B	96	B	95	B	54	B	119				143				167			
72	B	45	B	96	B	99	B	120				144				168			
73	B	41	B	97	N	1	B	121				145				169			
74	B	46	B	98				122				146				170			
75	B	73	B	99				123				147				171			
76	B	75	B	100				124				148				172			
77	B	87		101				125				149				173			
78	B	45		102				126				150				174			
79	B	138		103				127				151				175			
80	B	73		104				128				152				176			
81	B	78		105				129				153				177			
82	B	97		106				130				154				178			
83	B	45		107				131				155				179			
84	B	69	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		6887			Nevner =		6887												

Dato 7.2.2022	Innsenderens underskrift 
------------------	---

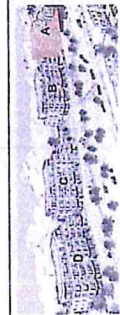
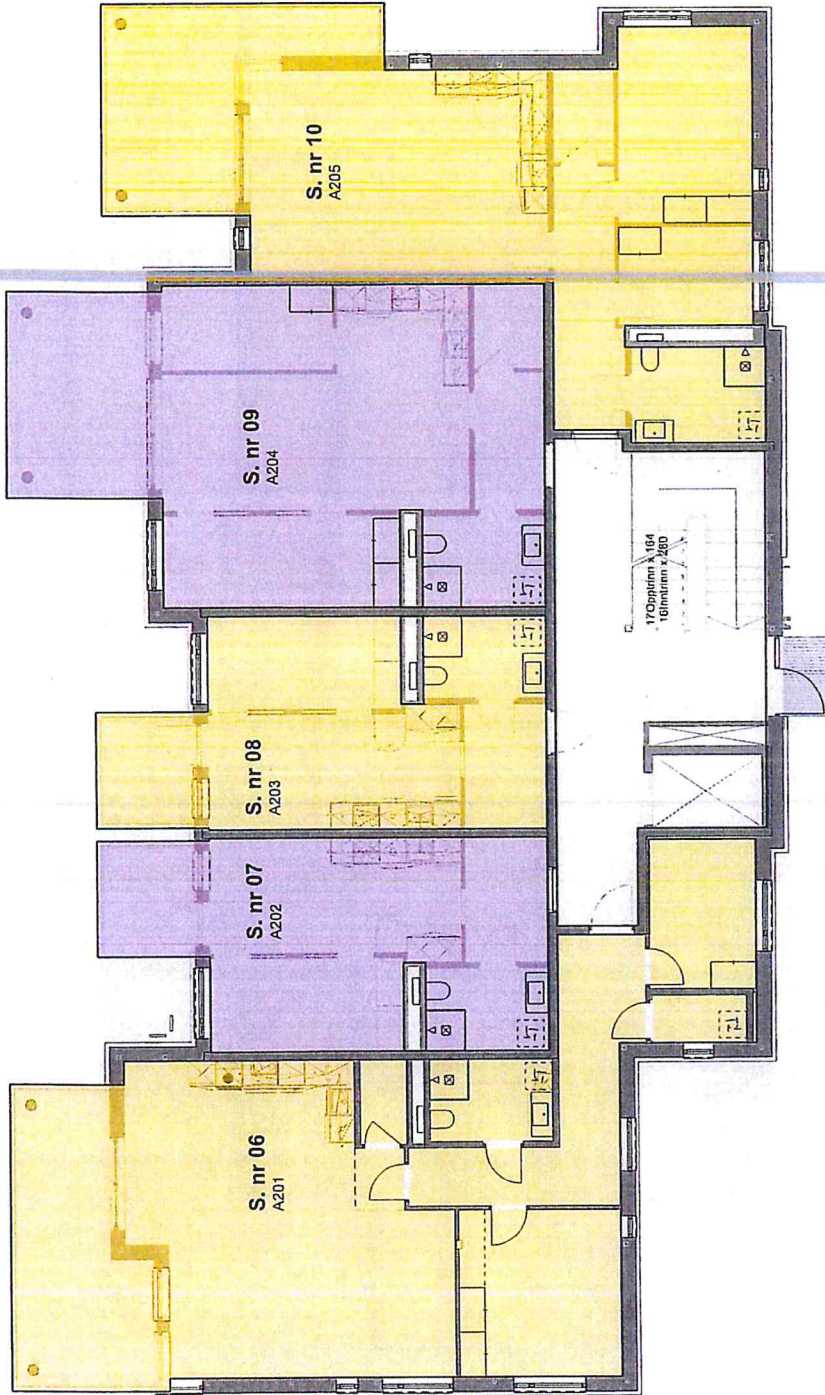


Rådalen Øst
Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265
HUS A - plan 1 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022



MAKE
Make Arkitektur AS

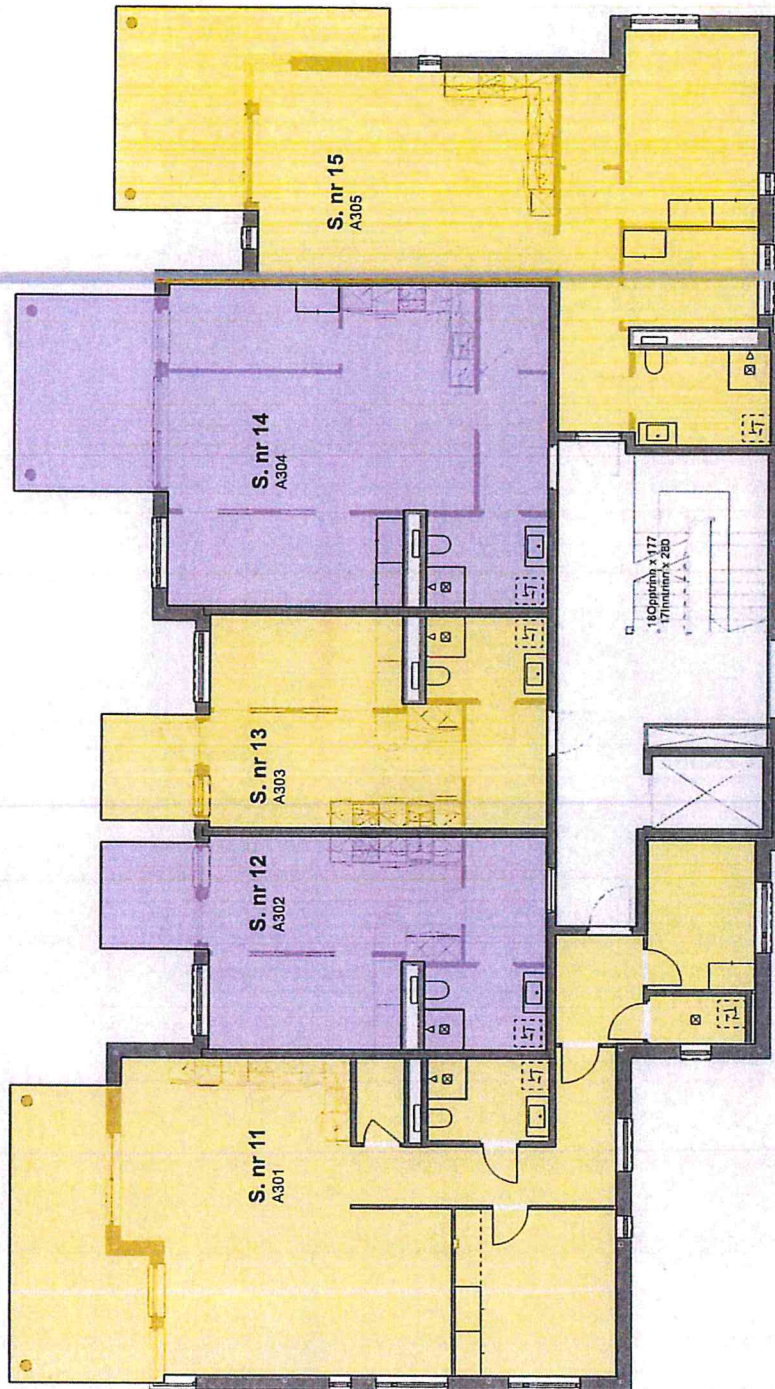
Solid



Rådalen Øst
Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265
HUS A - plan 2 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022

MAKE
Make Arkitekter AS

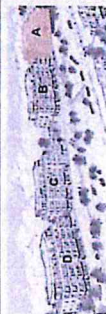
Solid

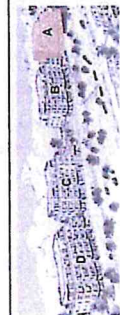


Rådalen Øst

Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265

HUS A - plan 3 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022



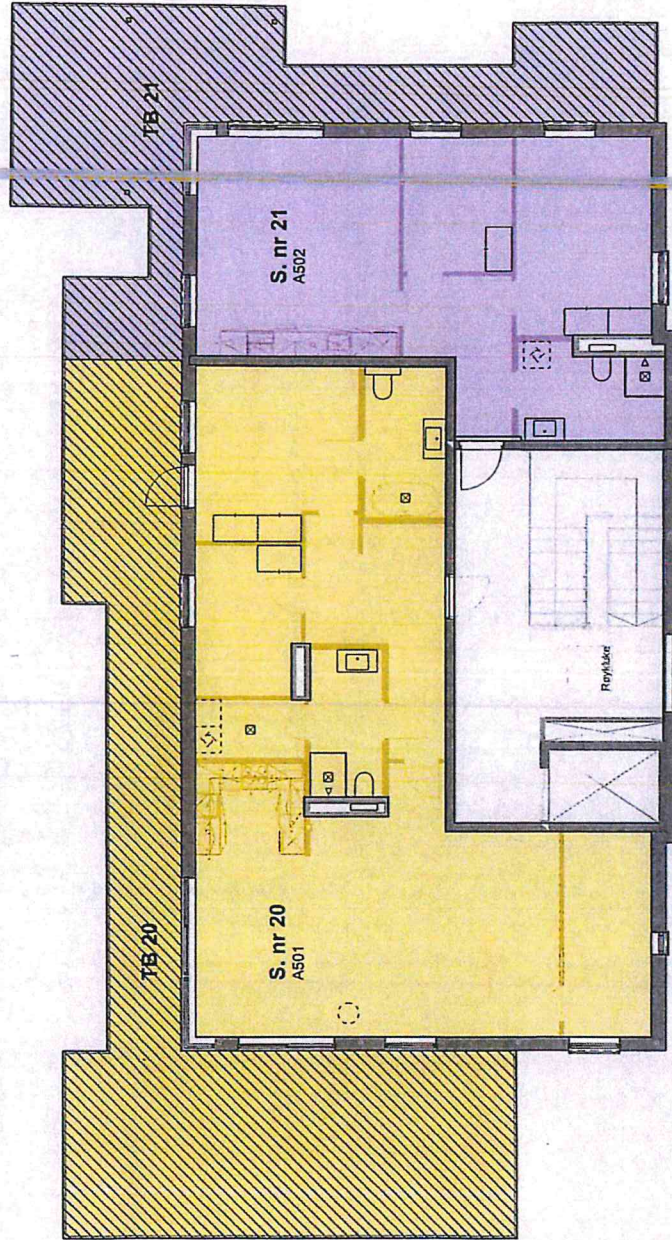


Rådalen Øst
Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265

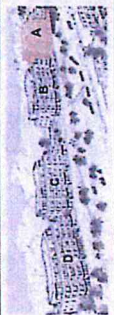
HUSA - plan 4 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022

MAKE
Make Arkitekter AS

Solid

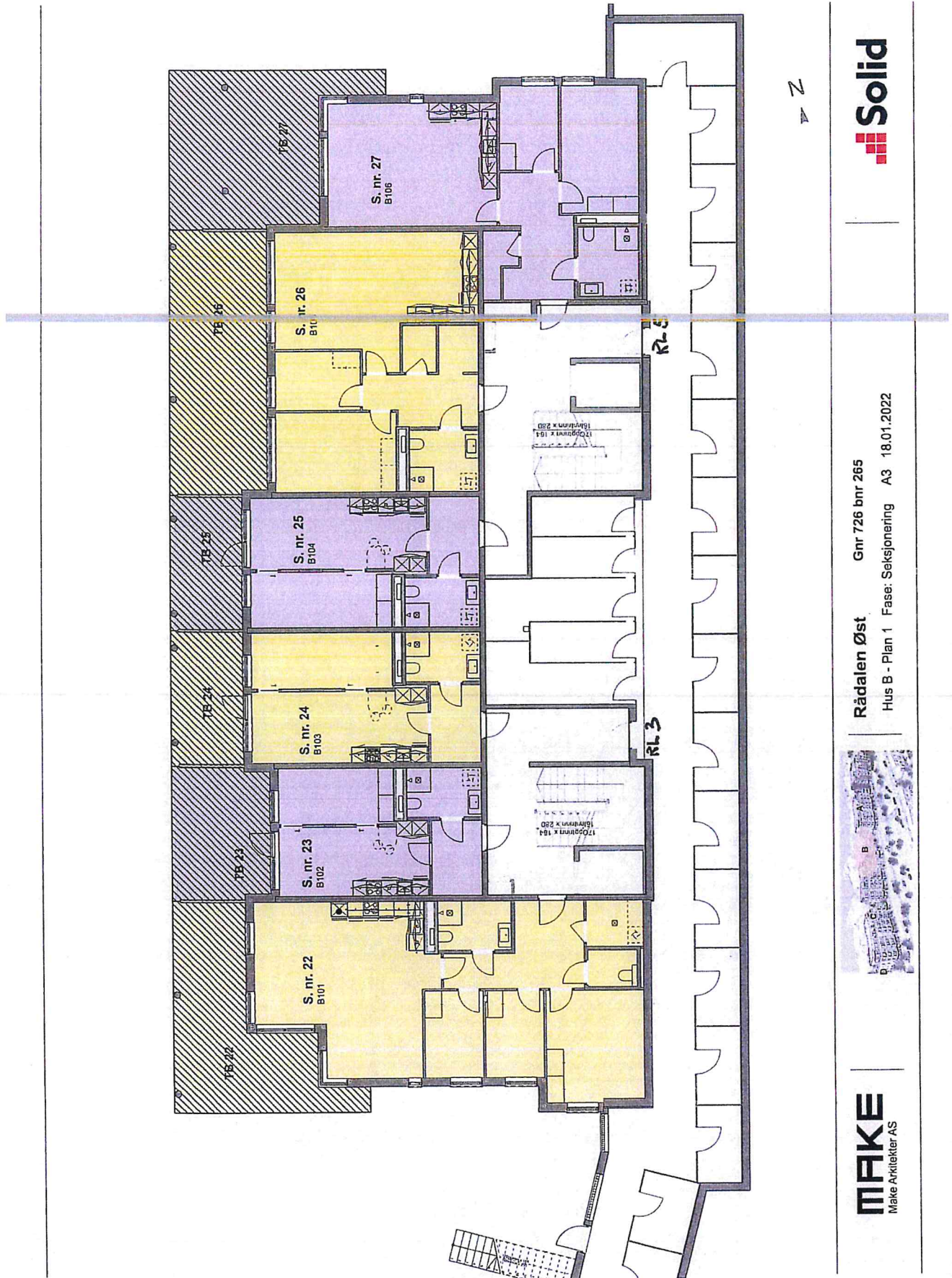


Rådalen Øst
Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265
HUS A - plan 5 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022



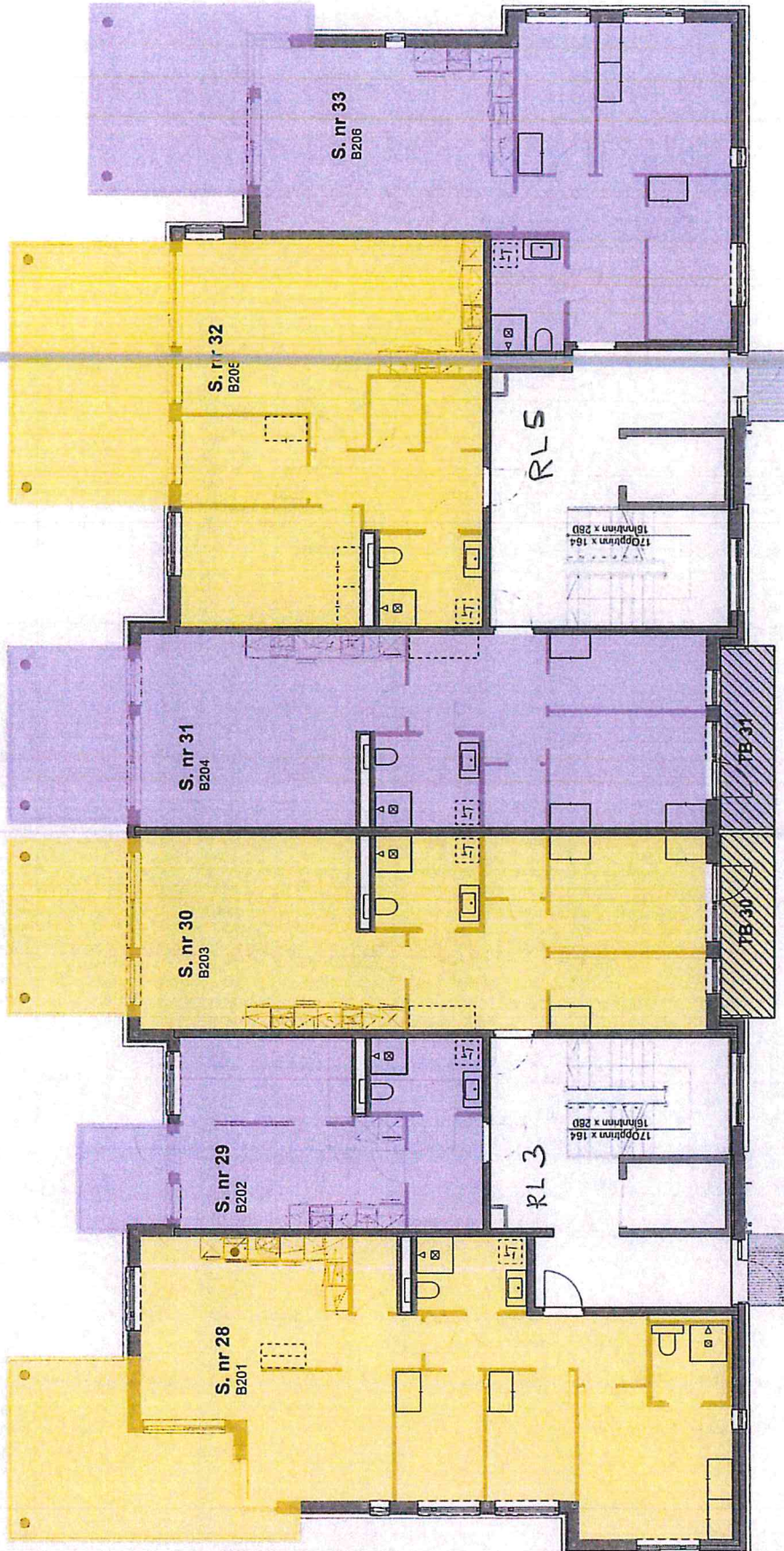
MAKE
Make Arkitekter AS

Solid



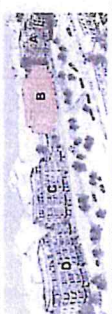
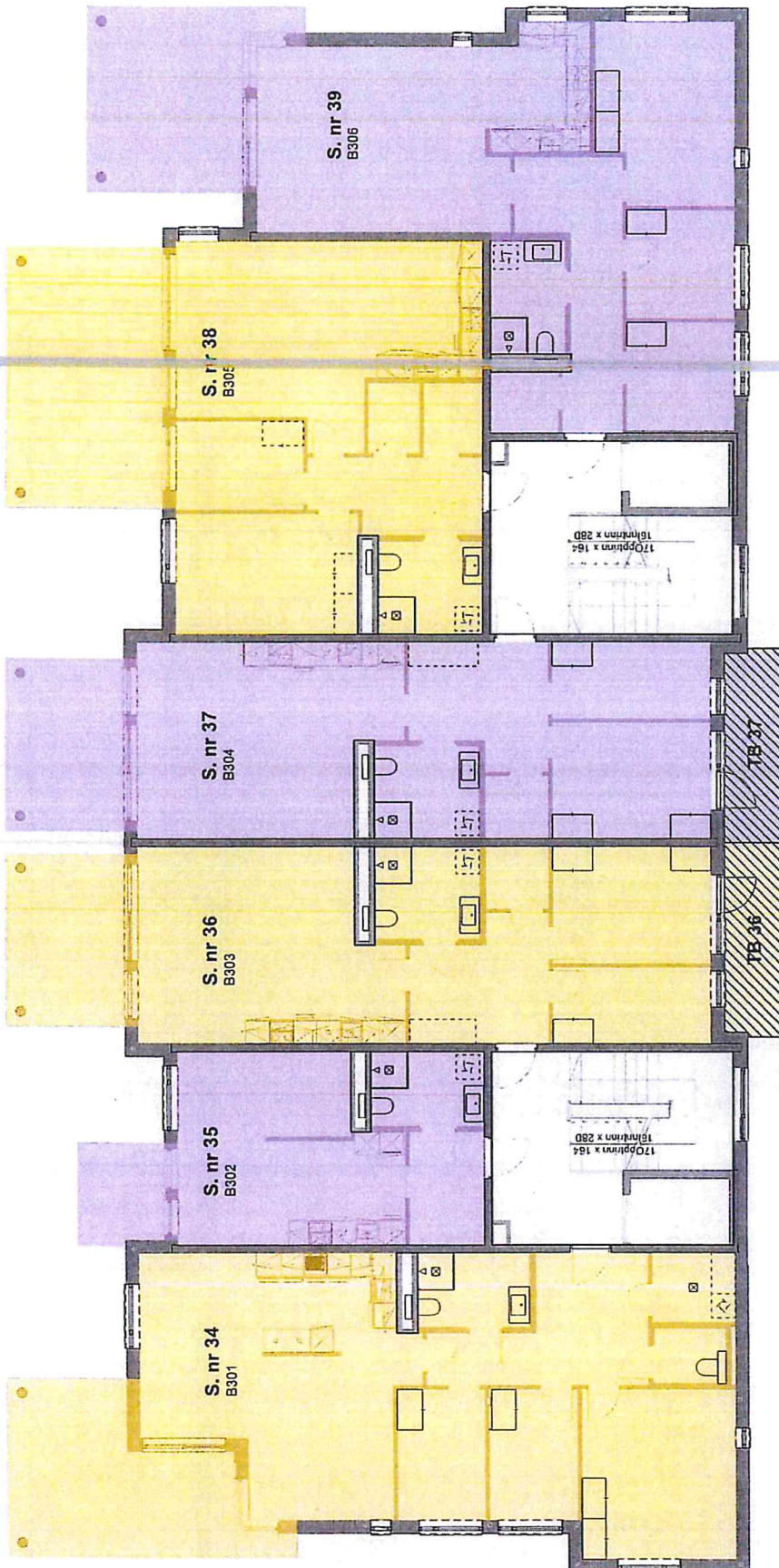
Rådalen Øst Gnr 726 bnr 265
Hus B - Plan 1 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022





Rådalen Øst
Hus B - Plan 2 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022



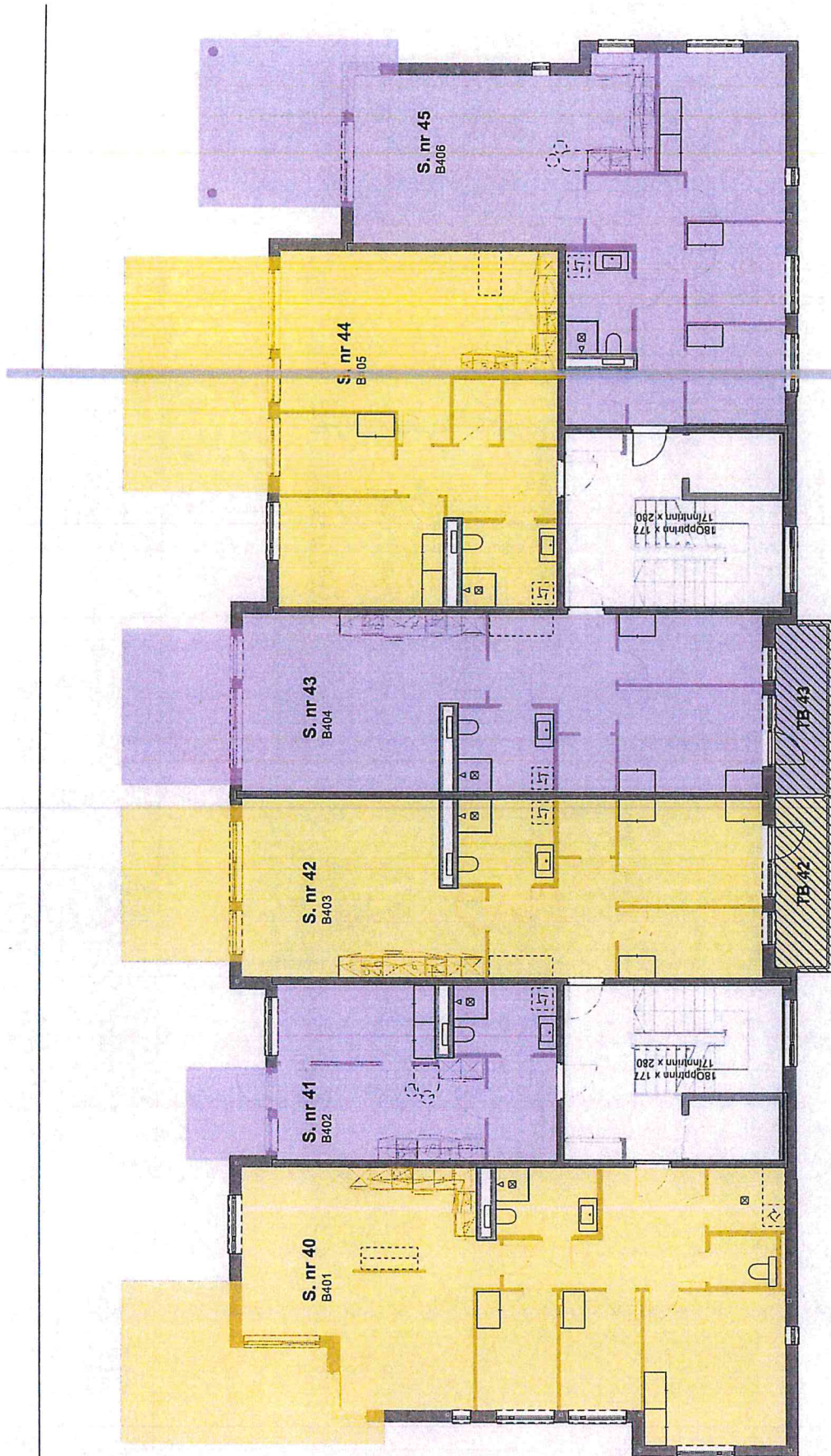


Rådalen Øst

Hus B - Plan 3 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022

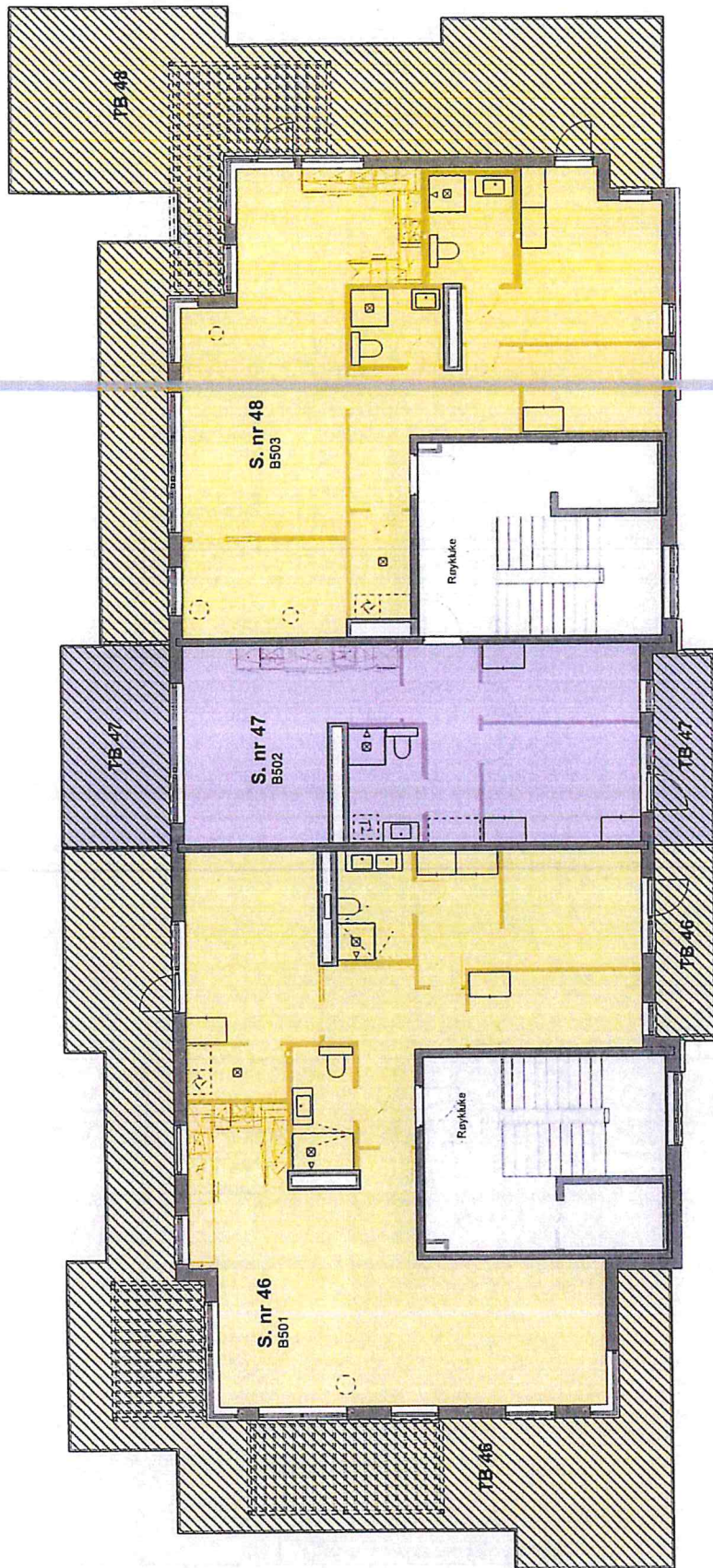
MAKE
Malte Arkitektur AS

Solid



Rådalen Øst
Hus B - Plan 4 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022





Rådalen Øst

Hus B - Plan 5 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022

MAKE
Make Arkitektur AS

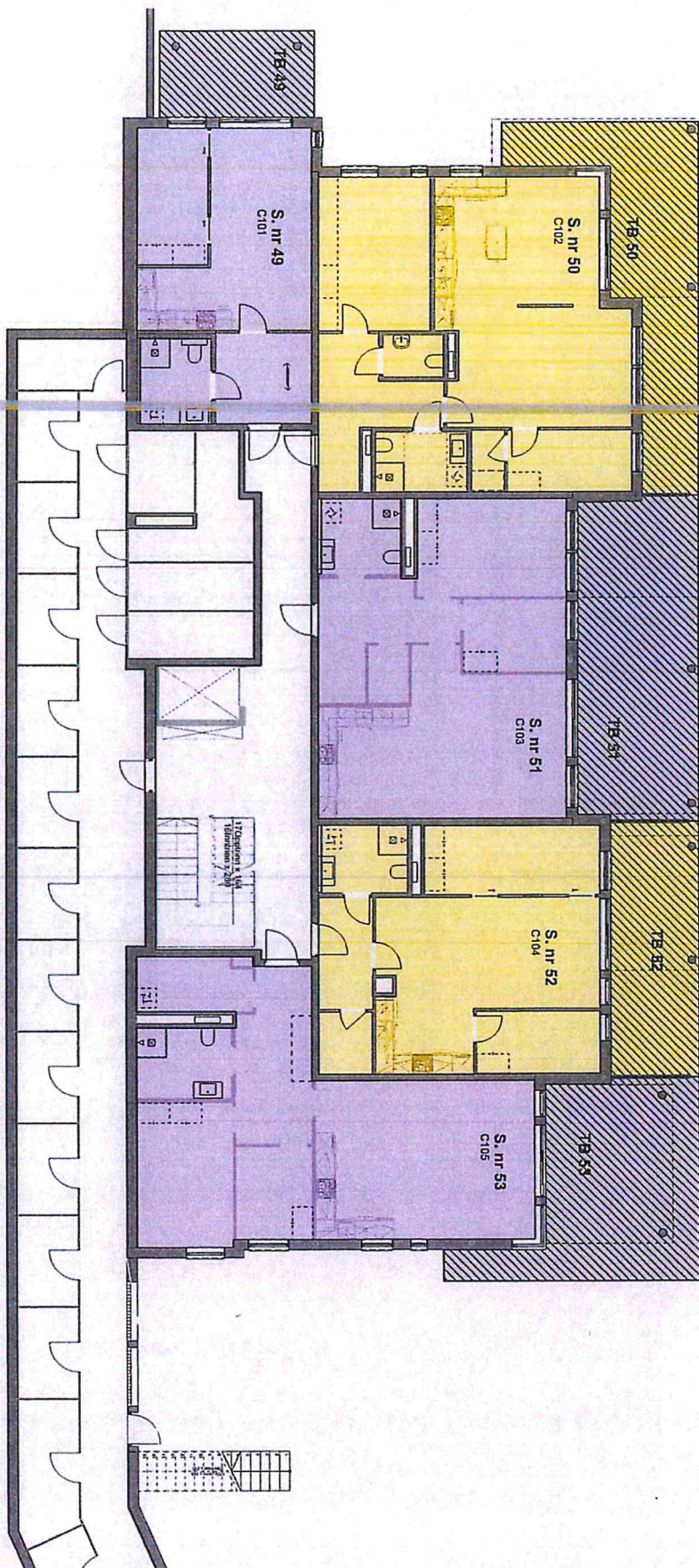
Solid

MFAKE
Måke Arkitekter AS



Rådalen Øst Gnr 726 bnr 265
Hus C - Plan 1 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022

Solid



MAKE
Make Arkitekter AS



Rådalen Øst
Hus C - Plan 2. Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022

Solid



S. nr 54
C201

S. nr 55
C202

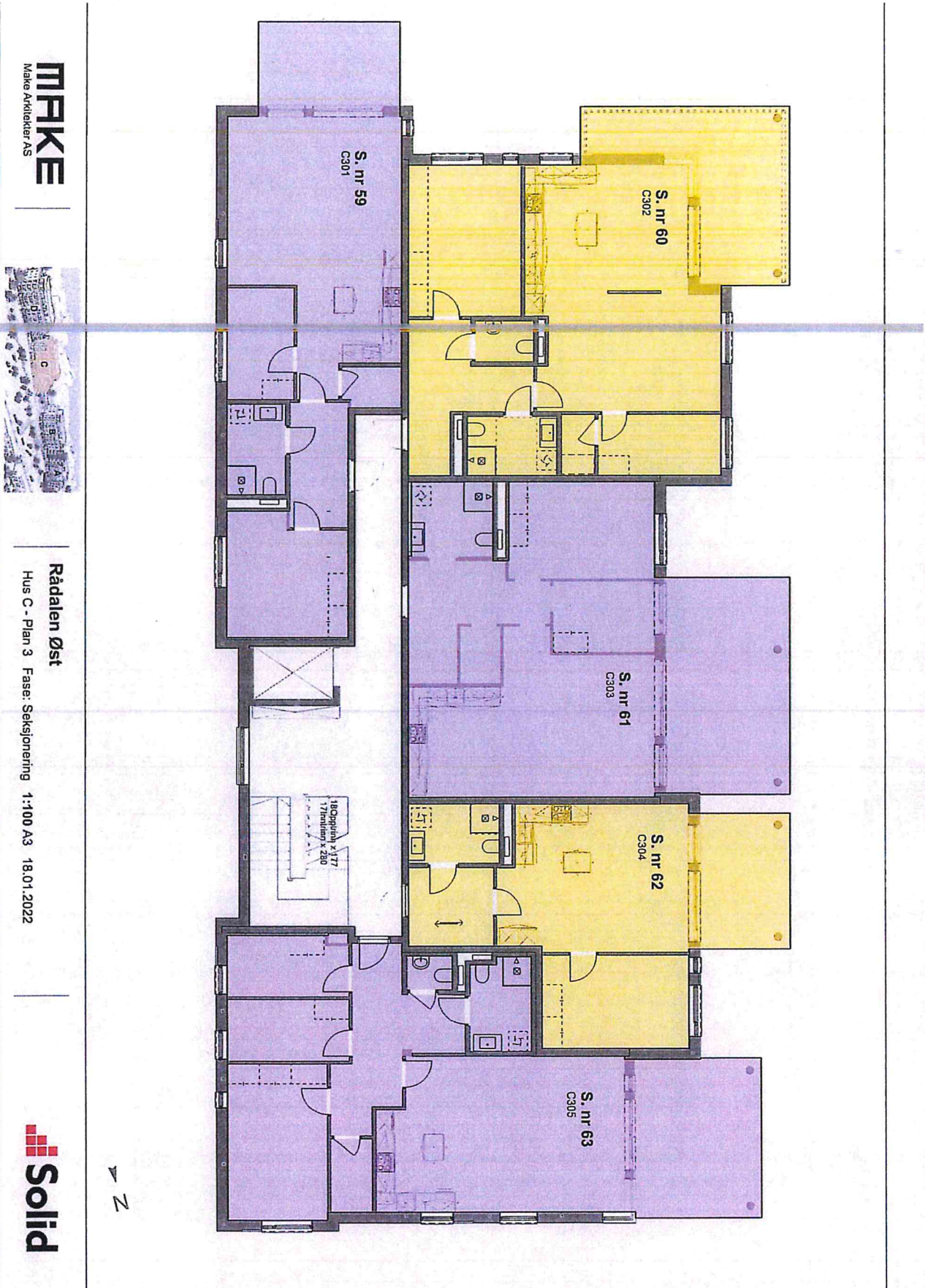
S. nr 56
C203

S. nr 57
C204

S. nr 58
C205

1700mm x 184
1700mm x 280





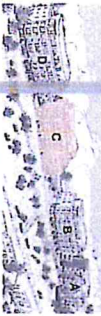
MFAKE
Måke Arkitekter AS

Rådalen Øst

Hus C - Plan 3 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022

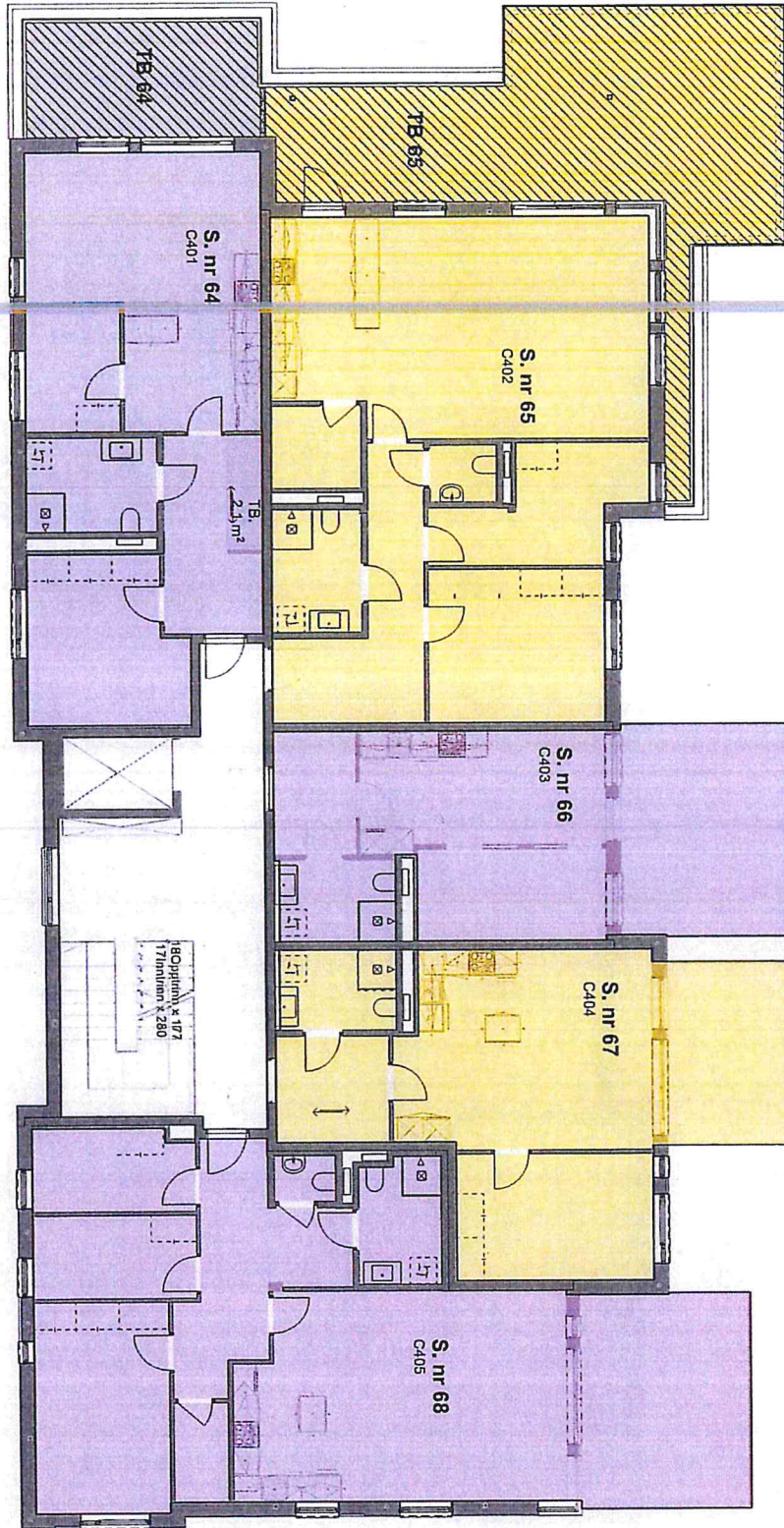
Solid

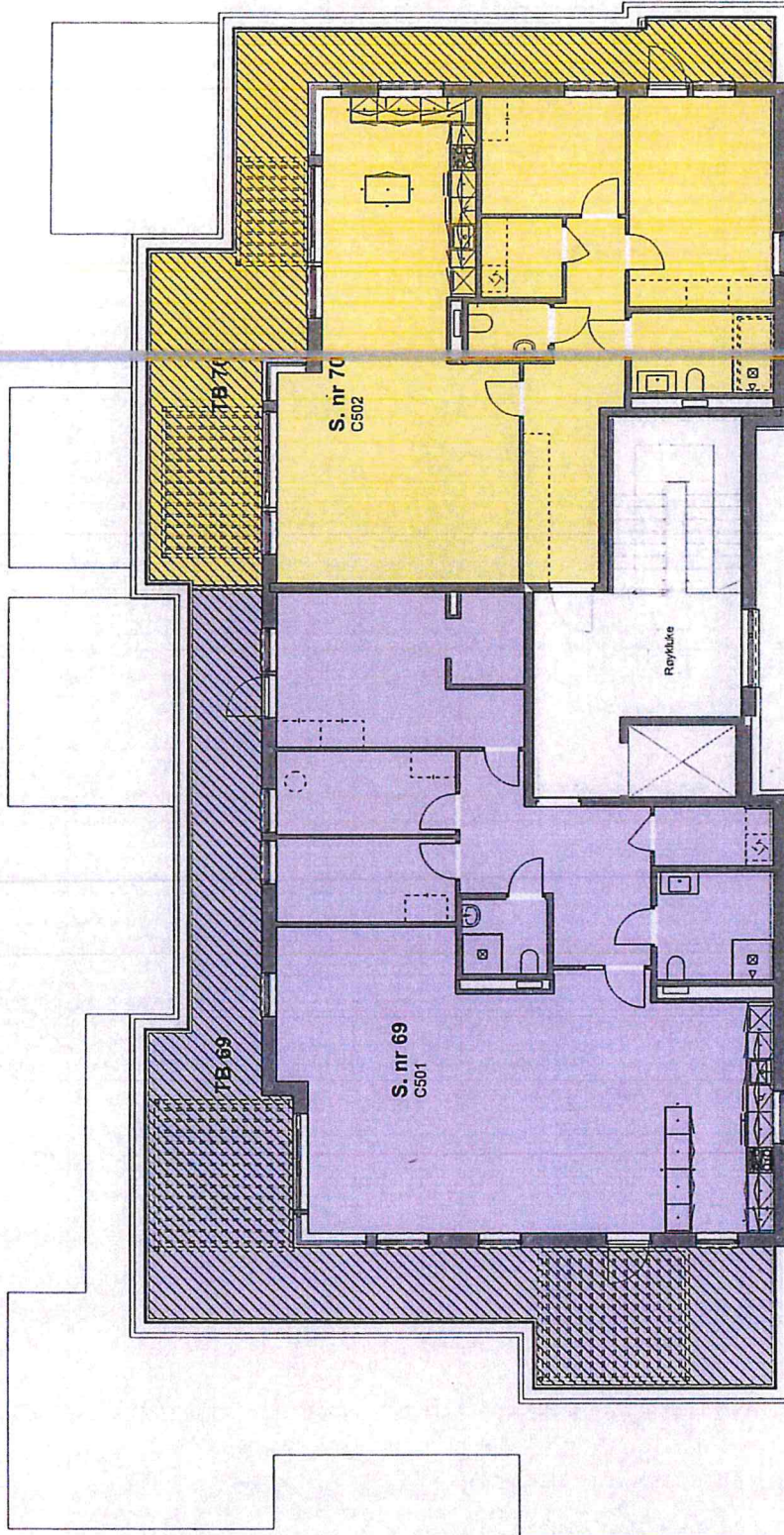
MAKE
Make Arkitekter AS



Rådalen Øst
Hus C - Plan 4 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022

Solid





N



Rådalen Øst

Hus C - Plan 5 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022



Make Arkitekter AS

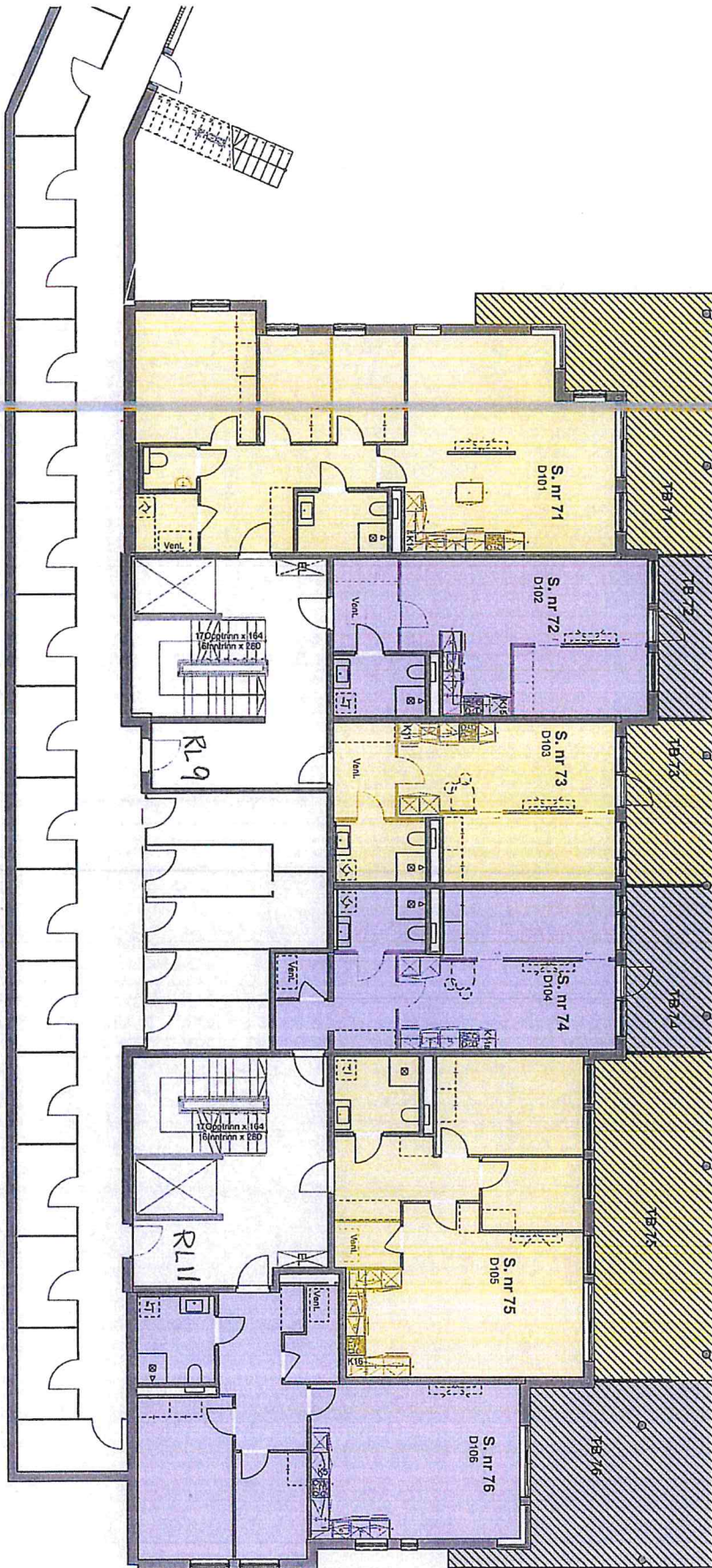
MAKE
Make Arkitekter AS

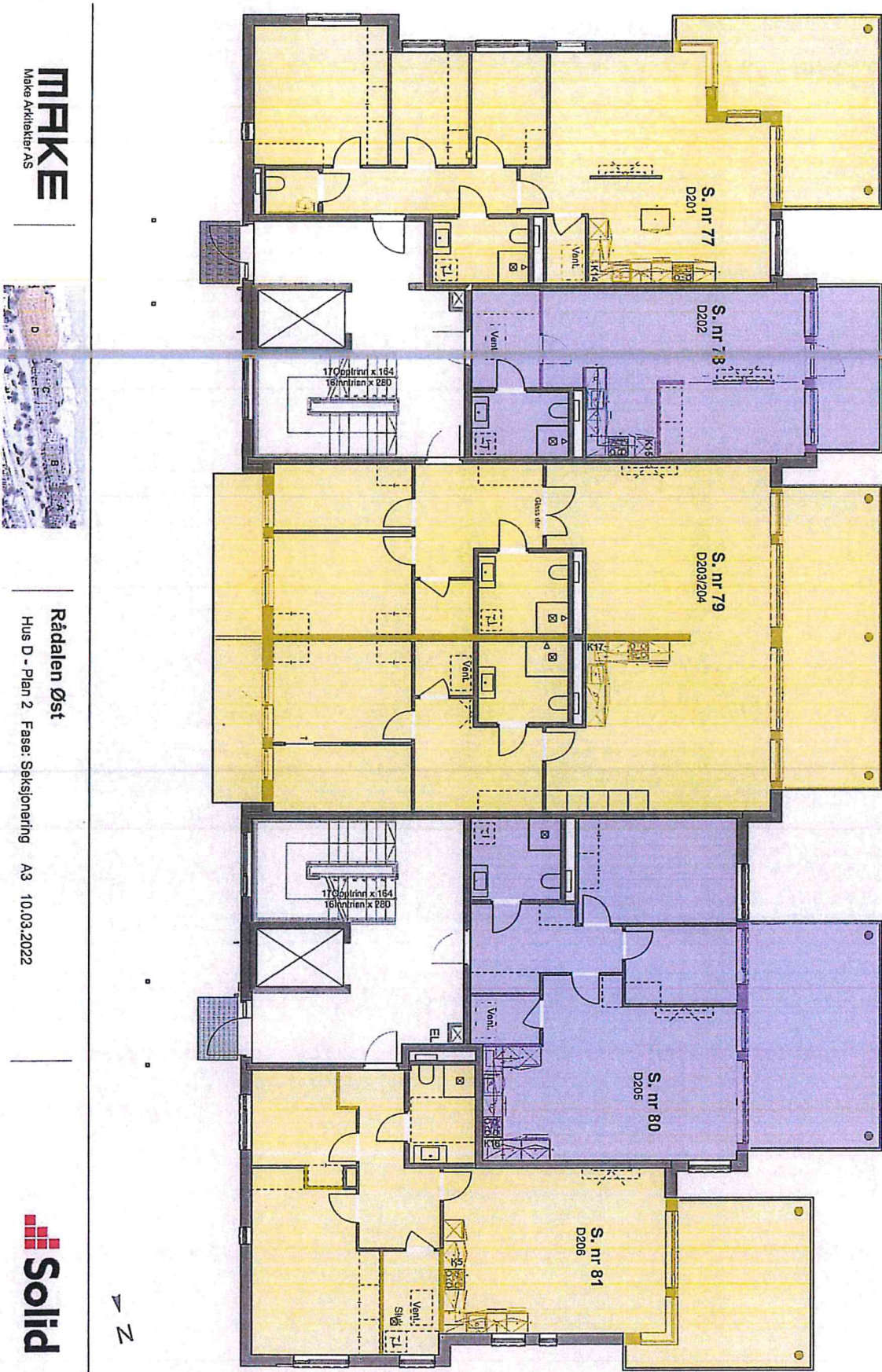


Rådalen Øst
Hus D - Plan 1 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022

Gnr 726 bnr 265

Solid





MP&E
Make Arkitekt AS



Rådalen Øst
Hus D - Plan 2 - Fase: Seksjonering A3 10.03.2022

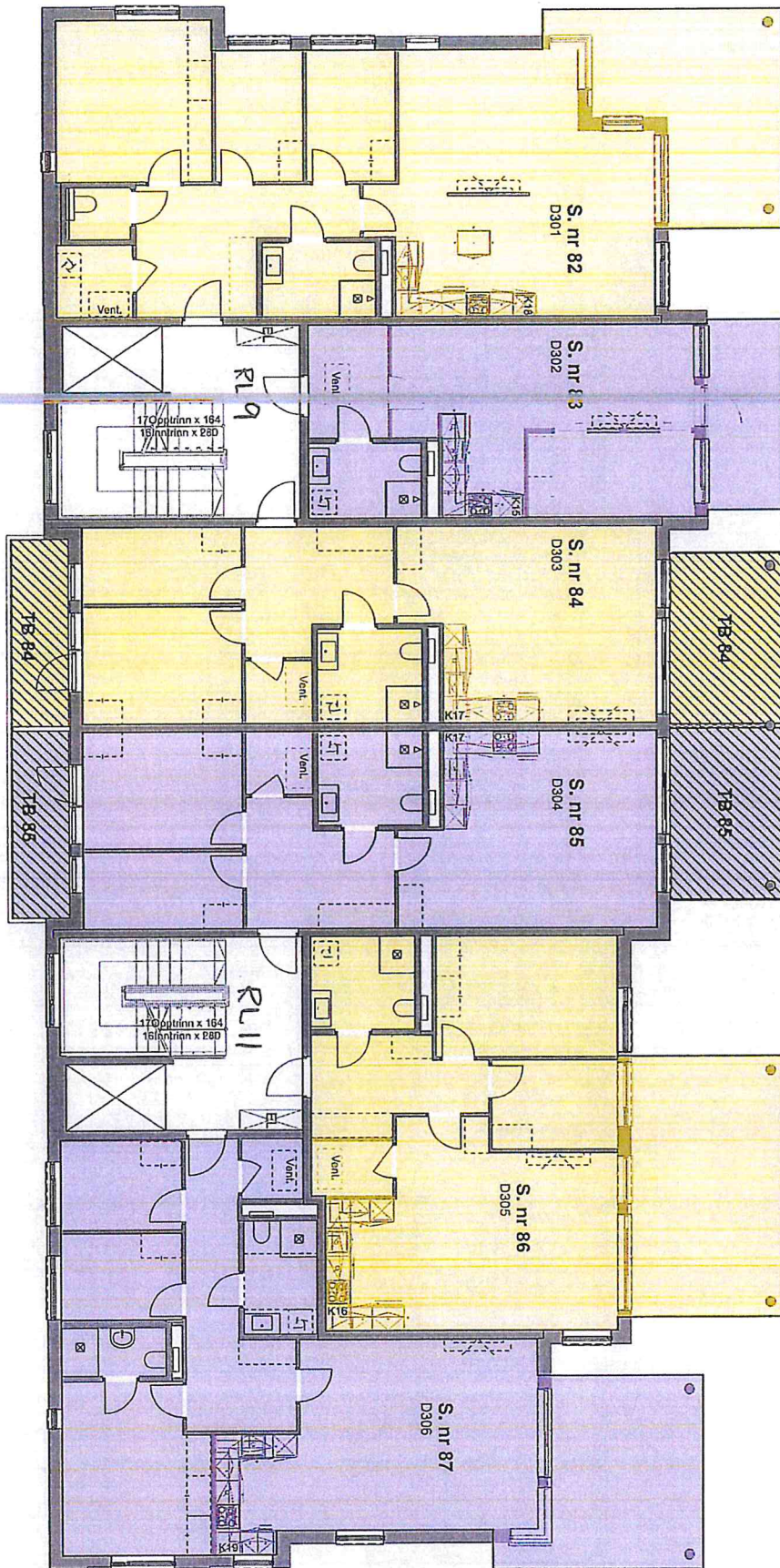
Solid

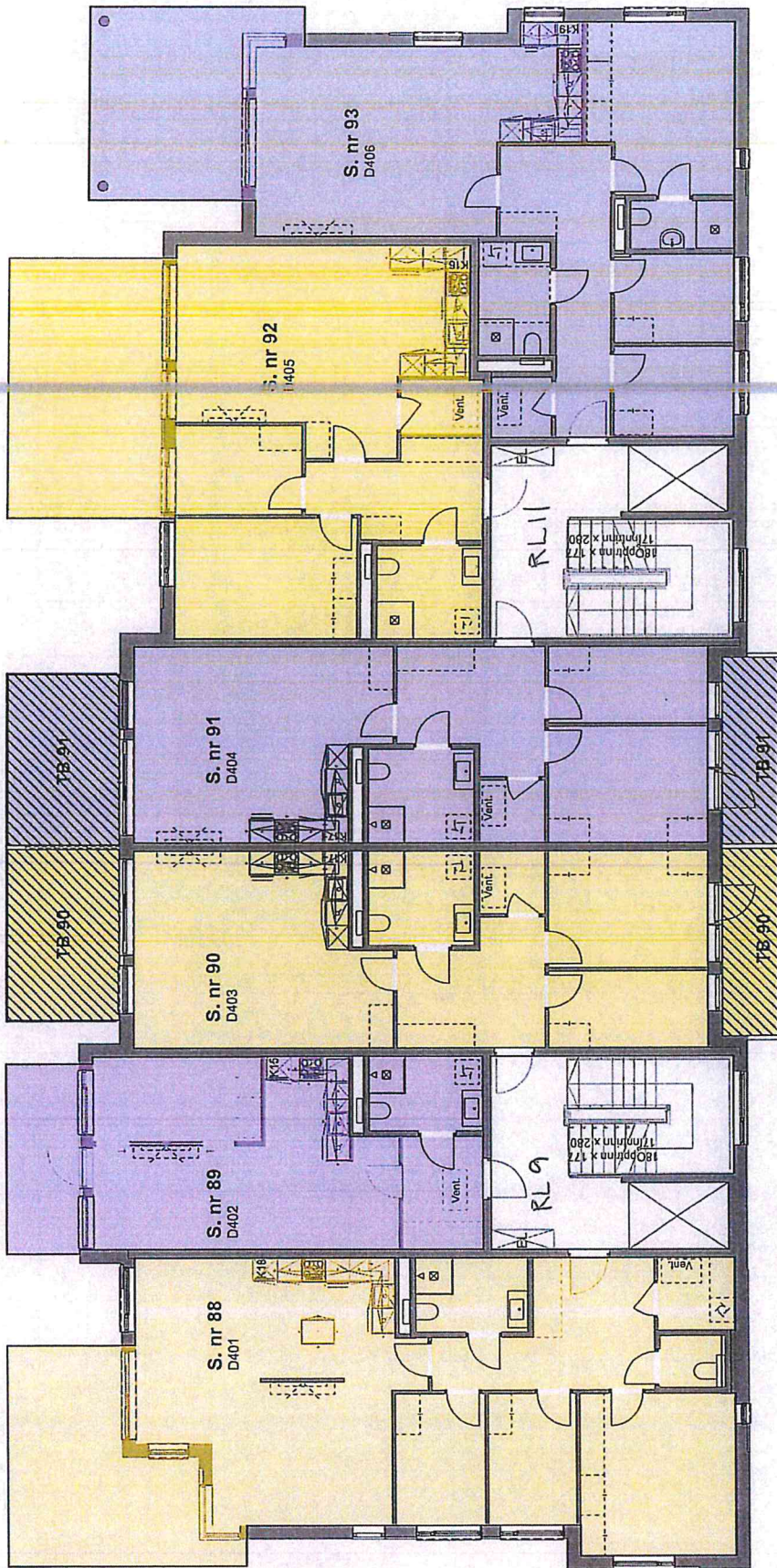
MAKE
Make Arkitekt AS



Rådalen Øst
Hus D - Plan 3 Faser: Seksjonering A3 18.01.2022

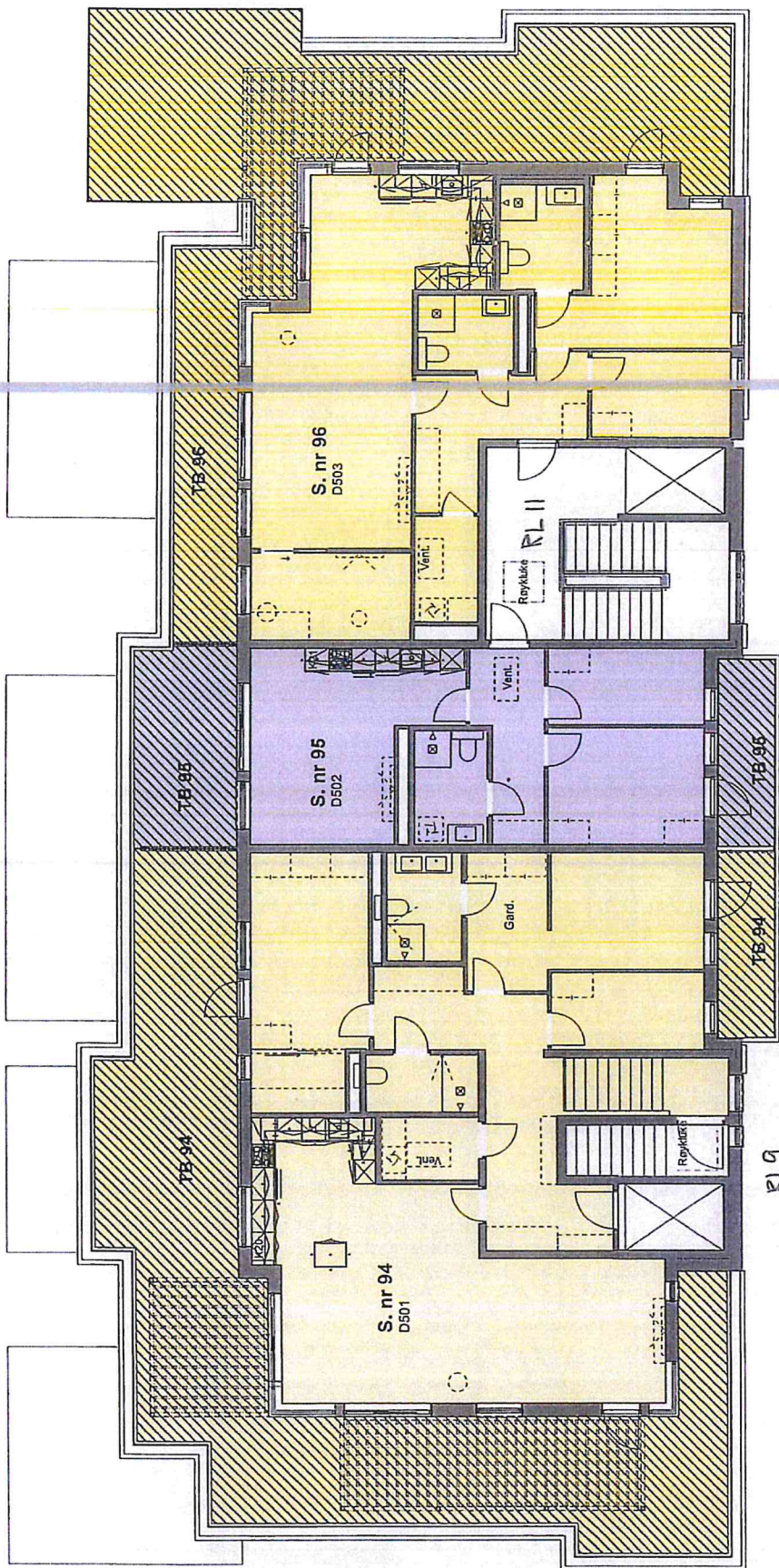
Solid





Rådalen Øst
Hus D - Plan 4 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022



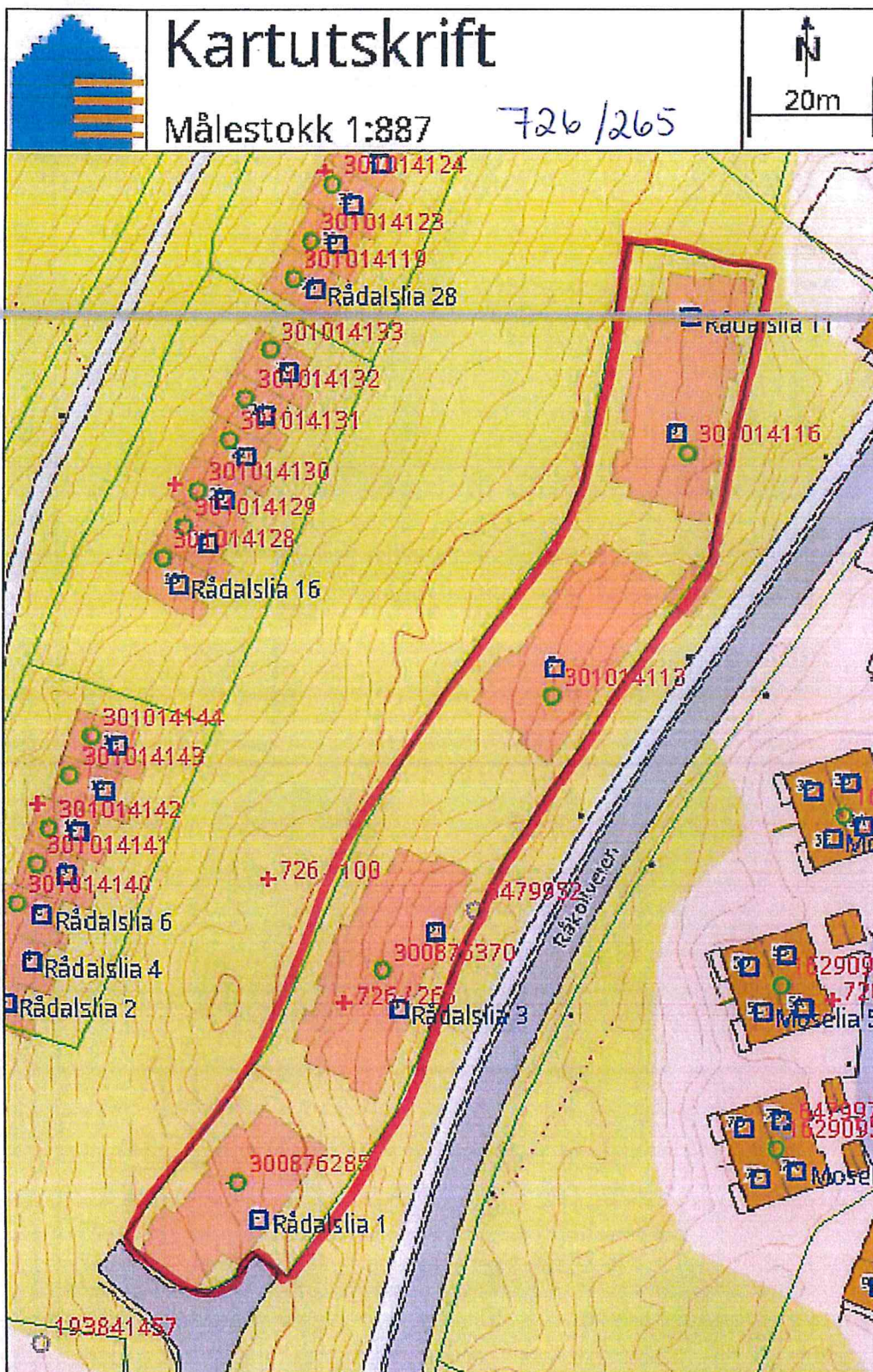


Råtalen Øst

Hus D - Plan 5 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022



Make Arkitekter AS





Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250060
Vår referanse: 3718036/26100879
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 119

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
333621	200	25.3.2022	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	726	100	0	0


Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

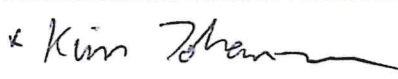
Innsenders navn (rekipient) ² Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS		Pl:  Doknr: 333621 Tinglyst: 25.03.2022 STATENS KARTVERK
Adresse Postboks 273		
Postnummer	Poststed	
1601	Fredrikstad	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Ref.nr.	
971 605 480	Sak nr 4581	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Rådalen Eiendomsutvikling AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 923 378 871

2. Eiendom (avgivers)³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
3004	Fredrikstad	726	100		
3004	Fredrikstad	726	265		
3004	Fredrikstad	726	268		
3004	Fredrikstad	726	269		
3004	Fredrikstad	726	270		

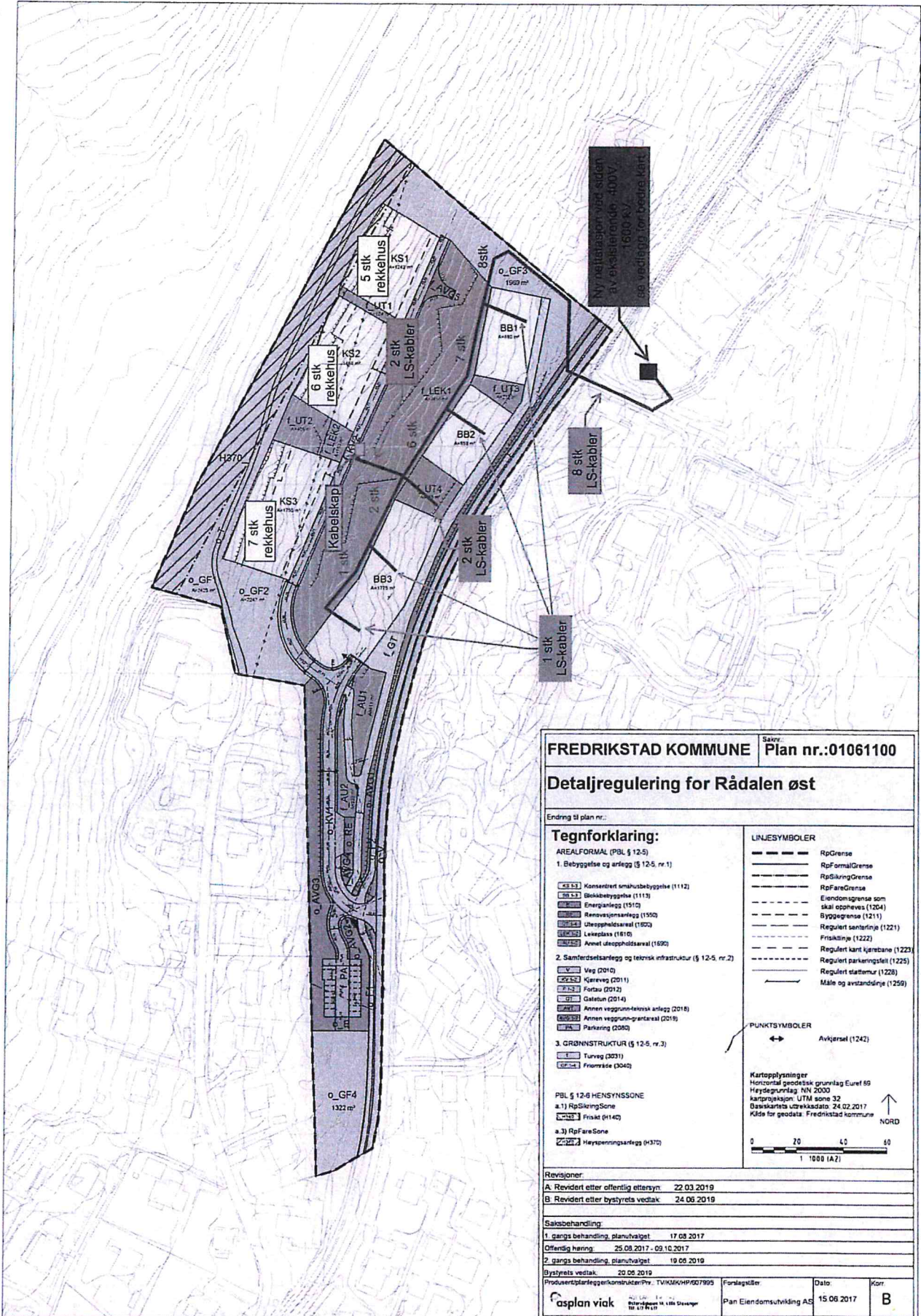
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksjonsnr.
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Norgesnett AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 980 234 088			

Dato 21.3.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ <i>Kim Johan</i>
-------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
<p>Norgesnett AS har rett til å anlegge og ha liggende nettstasjon og tilhørende kabel-ledningsanlegg på gnr 726 bnr 100, 265, 268, 269 og 270 i Fredrikstad kommune. Nettstasjonen og kabel- og ledningsanlegget er tegnet inn på vedlagte situasjonsplan.</p> <p>Rettigheten er evigvarende og vederlagsfri. Rettigheten omfatter også rett til for egen regning, fremtidig drift og vedlikehold, utskiftninger og nødvendig arbeid som står i naturlig sammenheng med å ha anlegget liggende.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Nærmere avtale om vilkår og betingelser mellom netteier og grunneier følger av avtale mellom partene datert 16.12.2020.	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Fredrikstad, 21.3.2022	FOR RÅDELEN EIENDOMSUTVIKLING AS 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



FREDRIKSTAD KOMMUNE		Saknr. Plan nr.:01061100	
Detaljregulering for Rådalen øst			
Endring til plan nr.:			
Tegnforklaring:		LINJESYMBOLER	
AREALFORMAL (PBL § 12-5) 1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr.1) [KS 13] Konsentrert småhusbebyggelse (1112) [KS 12] Bolkbebyggelse (1111) [EN 10] Energianlegg (1510) [RE 10] Renovasjonsanlegg (1550) [UE 10] Uteoppheidsareal (1600) [LE 10] Lekeplass (1610) [AE 10] Annet uteoppheidsareal (1690) 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr.2) [V 20] Veg (2010) [K 20] Kjørveg (2011) [F 20] Furtvei (2012) [G 20] Gatestu (2014) [A 20] Annen veggrunn-teknisk anlegg (2018) [G 20] Annen veggrunn-grøntareal (2019) [P 20] Parkering (2080) 3. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr.3) [T 30] Turveg (3031) [F 30] Frømesse (3040)		RpGrense RpFormalGrense RpSikringGrense RpFareGrense Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204) Byggesgrense (1211) Regulert sentertilje (1221) Friskiltilje (1222) Regulert kant kjørebane (1223) Regulert parkeringsfelt (1225) Regulert støttemur (1228) Måle og avstandstilje (1259)	
PBL § 12-4 HENSINNSONE a.1) RpSikringSone [S 14] Frisid (1140) a.3) RpFareSone [H 37] Høydeplaneringsanlegg (1370)		PUNKTSYMBOLER Avkjørsel (1242) Kartopplysninger Horisontal geodetisk grunnlag Euref 89 Høydegrunnlag NN 2000 Kartprojeksjon: UTM sone 32 Basiskartets utredningsdato: 24.02.2017 Kilde for geodata: Fredrikstad kommune	
Revisjoner: A. Revidert etter offentlig ettersyn: 22.03.2019 B. Revidert etter bystyrets vedtak: 24.06.2019			
Saksbehandling: 1. gangs behandling, planutvalget: 17.08.2017 Offentlig høring: 25.08.2017 - 09.10.2017 2. gangs behandling, planutvalget: 19.06.2019 Bystyrets vedtak: 20.06.2019			
Produsentplanlegger/konstruktør: Prv. TVIKM/KHP/SD/7995 asplan viak		Forslagslærer: Pan Eiendomsutvikling AS Dato: 15.06.2017 Korr.: B	



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250060
Vår referanse: 3718035/26100874
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 122

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
333274	200	25.3.2022	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	726	100	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

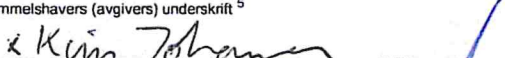
Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

Innsenders navn (rekvirent) ² Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS		 Doknr: 333274 Tinglyst: 25.03.2022 STATENS KARTVERK
Adresse Postboks 273		
Postnummer	Poststed	
1601	Fredrikstad	
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Ref.nr.	
971 605 480	Sak nr 4581	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Rådalen Eiendomsutvikling AS	923 378 871

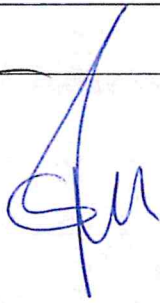
2. Eiendom (avgivers)³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
3004	Fredrikstad	726	100		
3004	Fredrikstad	726	265		
3004	Fredrikstad	726	268		
3004	Fredrikstad	726	269		
3004	Fredrikstad	726	270		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Seksjonsnr.
B	Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse)				
	Navn				Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
	Fredrikstad kommune				940 039 541

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵
21.3.2022	

SF-0230

RETT KOPI BEKREFTES



 ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co
 Ole-Jacob Martinsen
 Advokat

Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
<p>Fredrikstad kommune har rett til å anlegge å ha liggende anlegg for vann og avløp over gnr 726 bnr 100, 268, 269 og 270 i Fredrikstad kommune. Anlegget er tegnet inn på vedlagte situasjonsplan.</p> <p>Rettigheten er evigvarende og vederlagsfri. Rettigheten omfatter også rett til for egen regning, fremtidig drift og vedlikehold, utskiftninger og nødvendig arbeid som står i naturlig sammenheng med å ha anlegget liggende.</p>	
<p>Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)</p>	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
<p>Nærmere avtale om vilkår og betingelser mellom kommunen og grunneier følger av utbyggingsavtale og tilhørende avklaringer og tilleggsavtaler mellom partene.</p>	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
Fredrikstad, 21.3.2022	FOR RÅDELEN EIENDOMSUTVIKLING AS <i>x Kim Johansen</i>



* omfatter også bnr 265
 bekreftet av innsender

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysning av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysning reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysning, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysning.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysning. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysningsloven § 8, jf. forskrift om tinglysning § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250060
Vår referanse: 3718034/26100869
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 123

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2722	86	1.3.2005	BESTEMMELSE OM VEG NYE VILKÅR PANTEFRAFALL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106 FREDRIKSTAD	726	251	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Hj. dok: Firmaattest

TINGLYST
L. MARS 2005FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 2722FOR TINGLYSING PÅ GNR. 726, BNR. 99 OG 100 I
FREDRIKSTAD.

Gnr. 726, bnr. 99 har avgitt 350,7 m² til gnr. 726, bnr. 252, og festekontrakten over gnr. 726, bnr. 99 kvitteres til slettelse hva gjelder dette areal.

Gnr. 726, bnr. 100 har avgitt 2607,3 m² til gnr. 726, bnr. 251, og festekontrakten over gnr. 726, bnr. 100 kvitteres til slettelse hva gjelder dette areal.

Eventuelle forkjøpsrettigheter over gnr. 726, bnr. 251 og 252 kvitteres også til slettelse.

Ny festeavgift for gnr. 726, bnr. 100 utgjør etter dette kr. 66.469,-. Dette i verdi pr. 07.02.1991. Festeavgiften kan reguleres etter festekontraktens bestemmelser, og utgjør pr. 15.10.2004 kr. 88.625,-.

Ny festeavgift for gnr. 726, bnr. 99 utgjør etter dette kr. 125,70. Dette er verdi pr. 01.11.1964. Festeavgiften kan reguleres etter festekontraktens bestemmelser, og utgjør pr. 15.10.2004 kr. 1.038,-.

Gnr. 726, bnr. 251 og 252 har rett til å benytte den del av Bergfrueveien som er beliggende på gnr. 726, bnr. 99 og 100.

Rolvøy, ^{02/12} 2004 Oslo, 2004

Som grunneier:

*Jens Saxegård*Jens Saxegård
Fnr. 131225 [REDACTED]

Som fester:

*Karsten Boman Jørgensen**Karsten Boman Jørgensen*
KARSTEN BOMAN JØRGENSENSelvaagbygg AS
Org. nr. 935 499 151Doknr: 2722 Tinglyst: 01.03.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250060
Vår referanse: 3718033/26100864
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 121

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2497	86	16.3.1999	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	726	100	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Firmaattest

TINGLYST
1 6 MARS 1999
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 2497

ERKLÆRING

AS Selvaagbygg, foretaksnr. NO 935 499 151, fester av eiendommen 726/100, erklærer med dette at del av eiendommen som skal tjene som adkomstvei til eiendommen 726/213 og eiendommer skilt ut fra denne, tillates benyttet til dette formål.

Oslø 4/3 1999.

AS SELVAAGBYGG

Ole Gunnar Selvaag

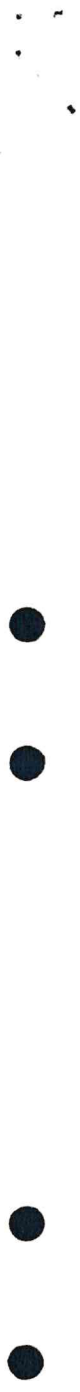
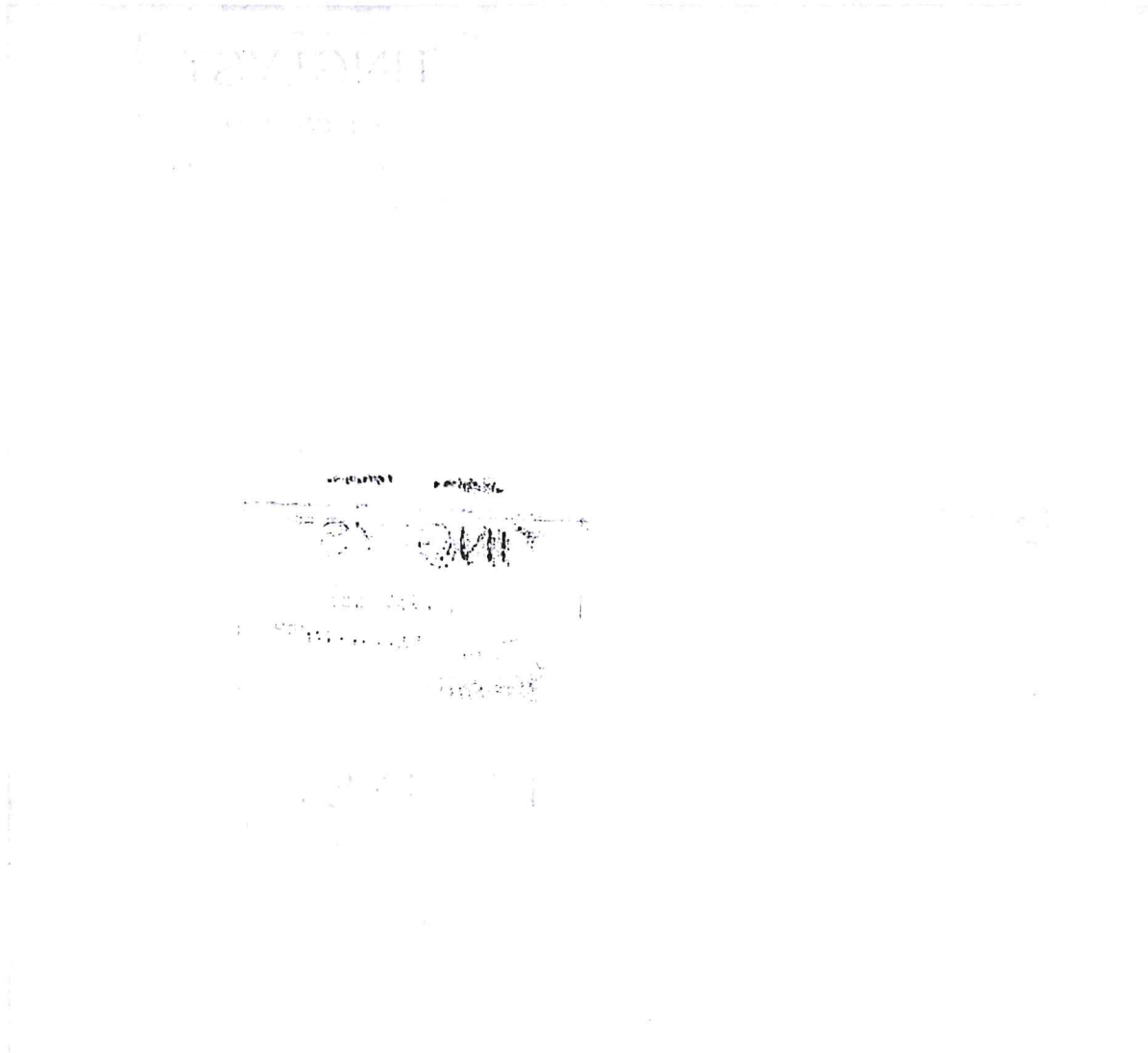
AS Selvaagbygg

OLE GUNNAR
SELVAAG

TINGLYST
1 6 MARS 1999
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: _____



Doknr: 2497 Tinglyst: 16.03.1999 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



ERKLÆRING

Undertegnede, Jens Saxegård, født den **13.12.25** grunneier av eiendommen 726/100, som er festet av AS Selvaagbygg, erklærer med dette at del av eiendommen som skal tjene som adkomstvei til eiendommen 726/213 og eiendommer skilt ut fra denne, tillates benyttet til dette formål.

Rolvøy, 1. mars 1999.

Jens-Saxegård

Jens Saxegård





Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250060
Vår referanse: 3718032/26100859
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 125

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
253	86	13.1.1993	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	726	100	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 253 Tinglyst: 13.01.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

A V T A L E



Mellom SELVAAGBYGG A/S

og FREDRIKSTAD ENERGIVERK, nedenfor kalt FEV

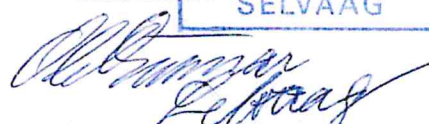
1. SELVAAGBYGG A/S gir herved FEV stedsevarende bruksrett til tomt, 30 m² (5 m x 6 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr. 126, bnr. 100 i Rolvsøy, ~~Borge kommune.~~
2. Som ulempeerstatning betales kr. 0,00 og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom FEV fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk. Nettstasjonen skal ikke være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen.
3. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret tilkomst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres.
4. FEV har på samme måte rett til trasé for kabel over eiendommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FEV plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.
5. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av tomten eller kabeltraséen, må FEV varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.
6. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysing.

Fredrikstad, 23. september 1992

FREDRIKSTAD ENERGIVERKFREDRIKSTAD ENERGIVERK
Per Kristian Olsen
Adm. dir.GRUNNEIER
PERSONNR.: 13.12.25- [REDACTED] SelvaagbyggFESTER
PERSONNR.: OLE GUNNAR
SELVAAG

jhe/bkn

Firmaet i h. d. d. b.



13/12/2011
2011 12 13
11:11:11
1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

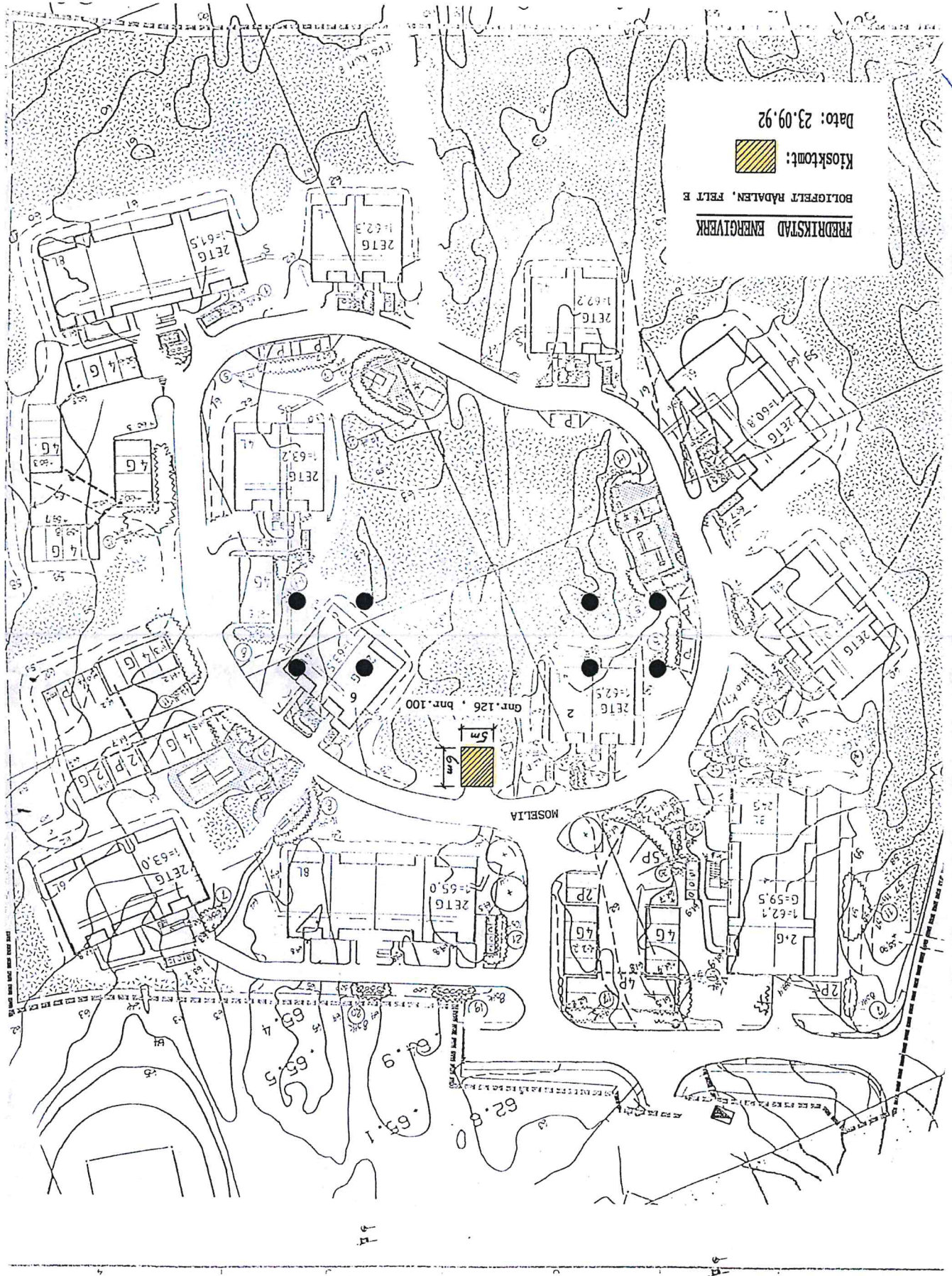
1993/253/86

1993/253/86

1993/253/86

r









STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250060
Vår referanse: 3718031/26100854
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 117

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3163	86	19.3.1990	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	726	100	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

1

DAGBOKFØRT

19.03.90 03163

kft.
F.H.

AVTALE

FREDRIKSTAD BYRETT

Mellom SELVAAGBYGG A/S.....

og FREDRIKSTAD ELVERK, nedenfor kalt FE

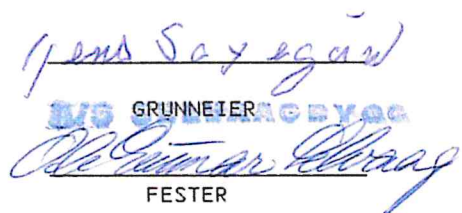
1. SELVAAGBYGG A/S gir herved FE stedsevarende bruksrett til tomt, ..30.. m² (5 m x 6 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr ..126.., bnr ..100.. i ...Rolvøy kommune....
2. Som ulempeerstatning betales kr ...0,00... og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom FE fjerner nettstasjonen, opphører bruksretten automatisk. Nettstasjonen skal ikke være til hinder for framtidig utnyttelse av eiendommen.
3. Grunneieren må til enhver tid sørge for uhindret tilkomst til nettstasjonen ved at gjenstander ikke må plasseres inn til denne slik at inspeksjon og drift hindres.
4. FE har på samme måte rett til trasé for kabel over eiendommen fram til nettstasjonen. Kabelen må ved eventuell feil til enhver tid være tilgjengelig for reparasjon. FE plikter å utbedre, eventuelt erstatte, alle skader ved slike inngrep.
5. Dersom bygninger eller andre innretninger skal plasseres i nærheten av tomten eller kabeltraséen, må FE varsles i god tid før arbeid med forannevnte settes i gang.
6. Avtalen utstedes i tre -3- eksemplarer, en til hver av partene og en til tinglysning.

Fredrikstad, 22. februar 1990

FREDRIKSTAD ELVERK


FREDRIKSTAD ELVERK
Bj. Movik

GRUNNEIER


FESTER

Firmaatt. i kj. del.



Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Gunnar Olai Stavlund 192250060
Vår referanse: 3718030/26100849
Bestilling: C3 2025-04-02 (7) 120

Dato
02.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
304361	86	26.9.1974	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	726	100	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

skjøl. kv. 90.-

26 SEPT. 1974

Dagb. nr. 4361 Gekob.
Onsøy SørenskriverembedeS K J Ø T E.

Undertegnede Nils Saxegaard, født 13. juli 1890,
skjøter og overdrar hermed til
Rådalen og Hauge Søndagsskoler,
min faste eiendom, som i henhold til kart- oppmålings-
og skylddelingsforretning av
har fått
gnr. 126, bnr. 107, "Klippen" i Rolvsøy.

Kjøpesummen er kr. 8.853,90 - kroneråttetusenåttehundreog-
femtitre oo/loo, og den er betalt.
Til parsellen hører fri bilvei, samt rett til å fremføre
vann- og kloakkledninger for tilkobling til det kommunale
vann- og kloakknnett i Linneaveien.

Rådalen, 2. april 1974.

Nils Saxegaard (s)

Nils Saxegaard.

Som selgerens hustru samtykker jeg i overdragelsen.

Rådalen, 2. april 1974.

Thora Saxegaard (s)

Thora Saxegaard.

Vi bekrefter at Nils Saxegaard og Thora Saxegaard har undertegnet
dette skjøtet i vårt overvær, og at de begge er over 20. år
gamle.

Rådalen, 2. april 1974.

Sverre Mathisen (s)
-----Haakon Johansen (s)

født: 30.12.1934.

født: 7.12.05.

adresse: Evje Rolvsøy.

Adresse: Haugesvei 48, Rolvsøy.

Dette skjøte godkjennes forsåvidt angår overenskomst
av 17. desember 1964.

Fr.stad 6. april 1974.

A/S Forsbergs Stenindustri

Kaare Forsberg (s) Lilly Forsberg (s)

Vi bekrefter at Lilly Forsberg og Kaare Forsberg har
underskrevet nærværende skjøte i vårt nærvær og at de
er over 20. år.

Turi Forsberg (s) Stein Forsberg (s)

Lagt til hjelpedok.:

- ~~1. Fritak oppmåling/Oppmålingsattest~~
- ~~2. Fritak konsesjon/Konsesjon av~~



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 726	Bnr: 265	Fnr: 0	Snr: 96 ▼
Adresse:	Rådalslia 11 ▼		
Areal:	ca. 4179.3 m ² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1100 Detaljregulering for Rådalen øst	Formål/Hensynssone: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1600 - Uteoppholdsareal	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsbestemmelser: Regbest1100.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/96

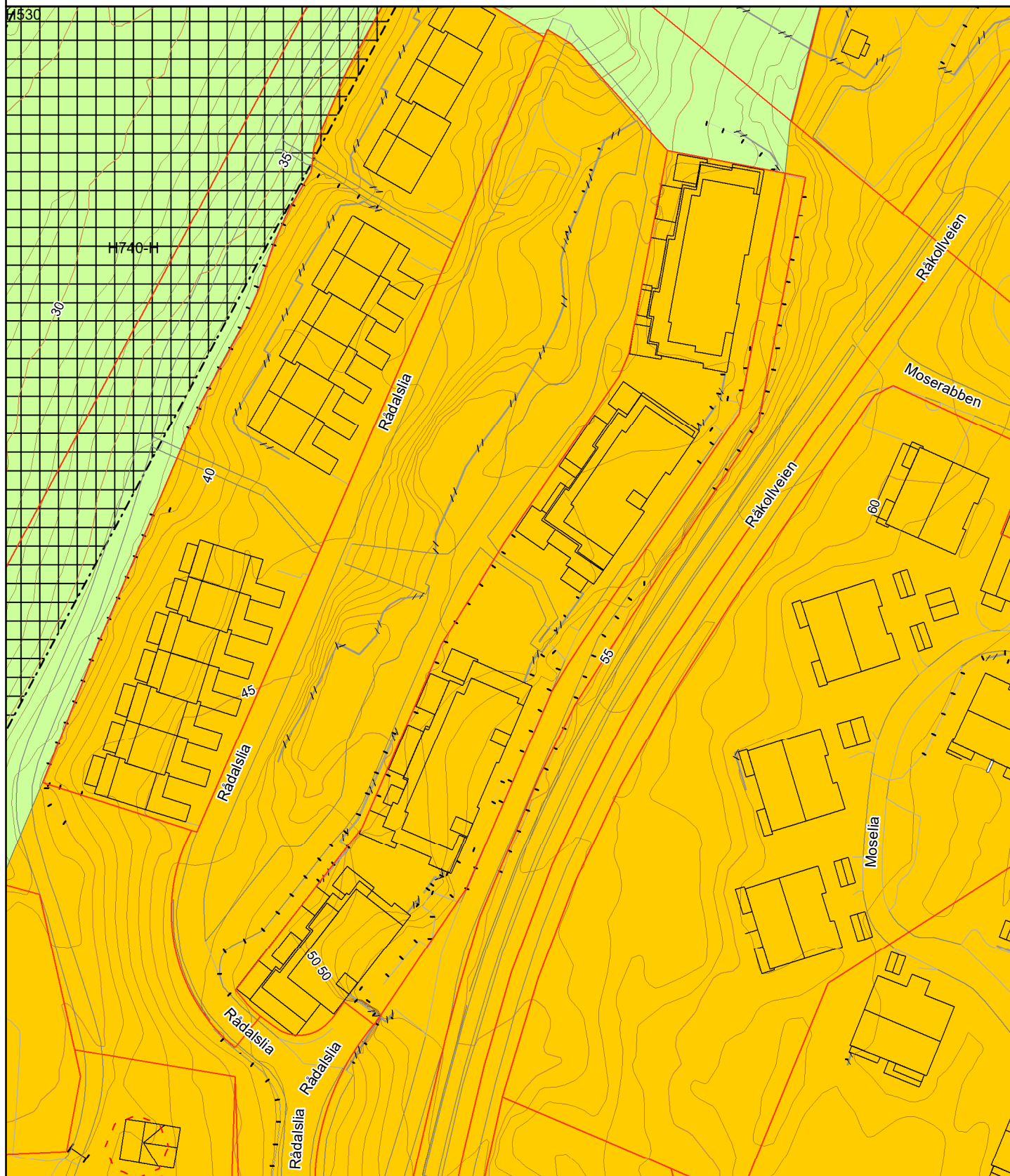
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-01



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/96

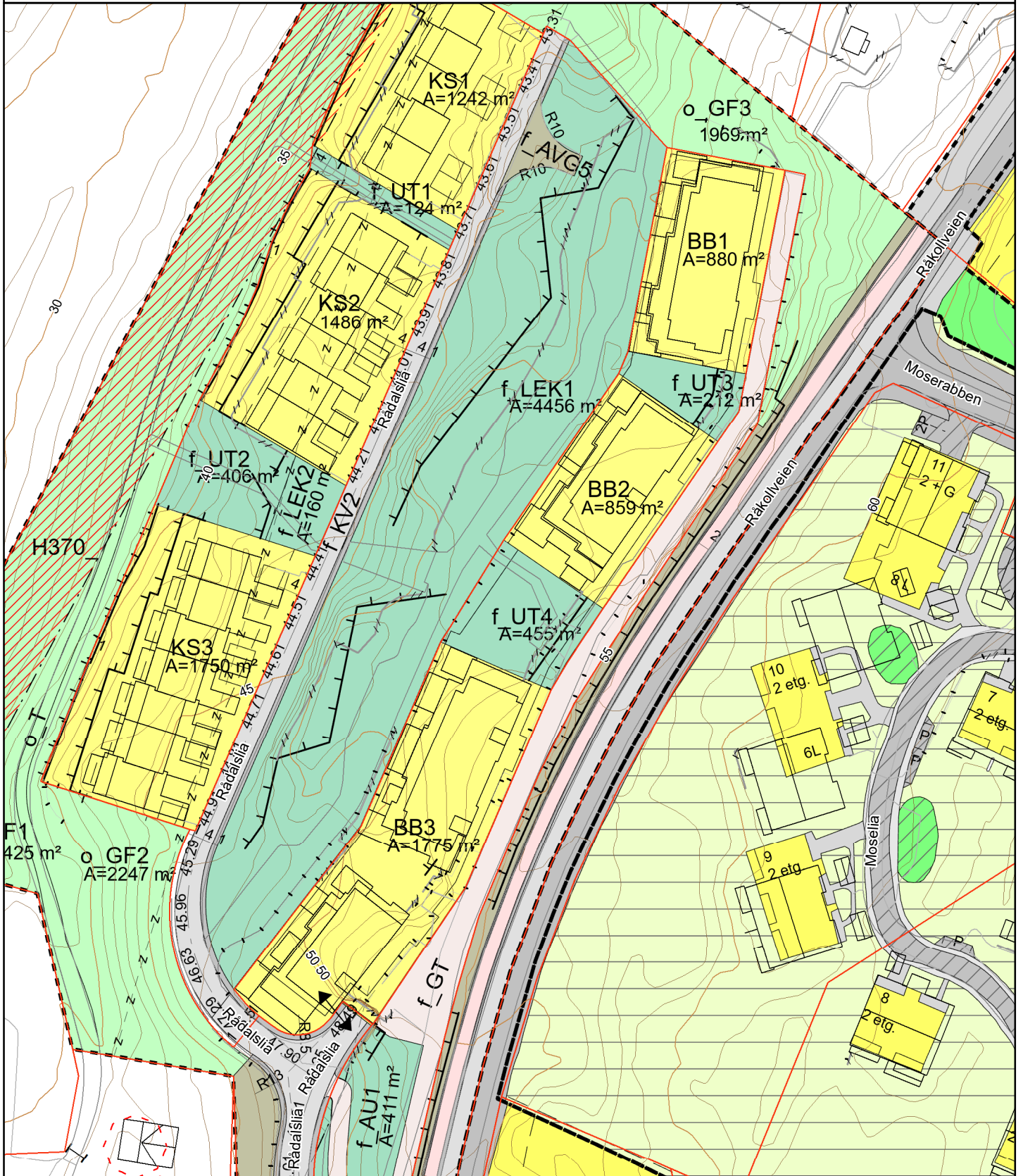
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-01



Planident: 1100
Ikrafttredelsesdato: 20.6.2019
Plannavn: Detaljregulering for Rådalen øst

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR RÅDALEN ØST Plan-ID 01061100

Asplan Viak 15.06.2017

Sist revidert 29.03.2019

Vedtatt i Fredrikstad kommunestyre 20.06.2019

§ 1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

Planområdet inneholder følgende formål i hht pbl §12-5	SOSI:
- <u>PBL § 12-5 nr. 1: Bebyggelse og anlegg</u>	
Konsentrert småhusbebyggelse (KS)	1112
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB)	1113
Energianlegg (E)	1510
Renovasjonsanlegg (RE)	1550
Uteoppholdsareal (UT)	1600
Lekeplass (LEK)	1610
Annet uteoppholdsareal AU	1690
- <u>PBL § 12-5 nr. 2: Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</u>	
Veg (V)	2010
Kjøreveg (KV)	2011
Fortau (F)	2012
Gatetun (GT)	2014
Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT)	2018
Annen veggrunn – grøntareal (AVG)	2019
Parkering (PA)	2080
- <u>PBL § 12-5 nr. 3: Grønnstruktur</u>	
Turvei (T)	2031
Friområde (GF)	3040
Planområdet inneholder følgende hensynssoner iht pbl §§ 12-6 og 11-8:	
- <u>PBL § 11-8 a) Sikrings- støy- og faresoner</u>	
Sikringssone – Frisikt (H140)	
Faresoner – høyspenningsanlegg (H370)	

§ 2 REKKEFØLGEKRAV (pbl 12-7 nr. 10)

§ 2.1 Tekniske planer

Tekniske planer og utomhusplaner skal være godkjent av Fredrikstad kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes. Utbygging skal ikke medføre økt spissavrenning av overvann enn dagens situasjon.

§ 2.2 Krav til hele feltet

Flomveier skal være utarbeidet og ferdigstilt før igangsettelse av boligbebyggelse kan ta til. Midlertidige løsninger kan benyttes under byggefasen, men endelig løsning må ferdigstilles for hele området i løpet av første byggetrinn.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse til boliger i feltet skal det være tilfredsstillende skolevei til Rekustad skole. Dette innebærer at den anbefalte skoleveien skal være med belegg grus eller asfalt, belyst, og tilrettelagt for vintervedlikehold.

Før det gis brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse skal det etableres en enkel turvei i forlengelsen av f_KV2 til turvei i dalen. Maks stigning skal være 1:15, bredde min. 1,8 meter. Turveien skal ha stabilt og jevnt grusdekke.

§ 2.3 Krav for de enkelte delfelt

Ved gradvis utbygging av planområdet skal lekeplasser, grøntområder, fellesområder og renovasjonsanlegg ferdigstilles før brukstillatelse etter følgende tabell:

Felt	BB1	BB2	BB3	KS1	KS2	KS3
o_GF3	x	x		x	x	
f_UT1				x	x	
f_UT2					x	x
f_UT3	x	x				
f_UT4		x	x			
f_LEK1	x	x	x	x	x	x
f_LEK2				x	x	x
O_RE	x	x	x	x	x	x
o_T				x	x	x

Før det gis ferdigattest innen det enkelte delfelt, skal følgende ferdigstilles:

- Adkomstveg og gangforbindelse til delfeltet, med tilstøtende annen veigrunn (AVG)
- Felles parkeringsanlegg og parkering på egen tomt

I anleggsfasen skal beboerne ha sikker adkomst til parkeringsplass, lekeplass, friområde og renovasjonsanlegg. Beboerne skal sikres trygg skolevei ut av området.

Beboere i nrområdet skal sikres trygg skolevei forbi området i anleggsfasen.

§ 2.4 Rammetillatelse

Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges:

- Estetisk redegjørelse, jfr. § 3.1
- Dokumentasjon på støyskjermingstiltak, jf. § 3.5.
- Utomhusplan, jf. § 4.2.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utforming og estetiske krav (pbl 12-7 nr. 1)

Det skal legges vekt på god arkitektonisk kvalitet i utforming, detaljering, farge- og materialbruk for bebyggelse og utomhusanlegg i seg selv og sett i sammenheng med omkringliggende områder.

Estetisk redegjørelse skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Denne skal inneholde perspektivillustrasjoner og redegjørelse for farge- og materialbruk, høyder, solforhold og forholdet til omkringliggende landskap og bebyggelse. Forstøtningsmurer, synlige skjæringer og fyllinger skal beskrives for å sikre god funksjonalitet og arkitektonisk/estetisk utforming.

§ 3.2 Terrengbehandling (pbl 12-7 nr.1)

Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides slik at de ikke virker skjemmende. Skjæringer og fyllinger skal gis en landskapsmessig bearbeiding slik at virkningen av inngrepene blir minst mulig.

Maks tillatte høyde for mur er 5m. Høydeforskjell over 5m løses som terrassering eller med skråning med maks helning 1:2. Regulerte murer kan også opparbeides som skjæring, hvis dette er hensiktsmessig i forhold til grunnforhold og terreng. De kan også oppføres i en kombinasjon mellom skjæring og mur. Områdene kan også terrasseres for å skape mykere overganger i terrenget. Områdene med terrassering og/eller mur bør også beplantes der dette er hensiktsmessig, for å innby til lek og opphold og forsterke bomiljøet. Eventuelle gjerder/levegger på murene skal ikke være tette hvis dette kan unngås.

Regulerte forstøtningsmurer skal hovedsakelig oppføres i naturstein, med mindre innslag av betong. Regulerte murer kan flyttes for best mulig terrengtilpasning og arealbruk.

Skråning mer enn 1:3 regnes ikke med som lekeareal iht. norm, med mindre de har integrert som terrenggrutsjebaner eller tilsvarende.

§ 3.3 Kriminalitetsforebyggende tiltak (pbl 12-7 nr. 4)

Belysning og beplantning må gjennomføres slik at det sikres innsyn og lys til oppholdssoner og gangforbindelser.

§ 3.4 Tekniske installasjoner (pbl 12-7 nr. 1)

Det tillates etablering av VA-ledninger og annen teknisk infrastruktur innenfor hele planområdet.

§ 3.5 Støy (pbl § 12-7 nr. 3)

Alle boenheter skal ha tilgang til stille side, hvor støygrensene i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, (T-1442/2016) tilfredsstilles.

For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom, inkludert minimum ett soverom, ha vindusfasade hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal gis en god estetisk utforming tilpasset bebyggelse og landskap.

§ 3.6 Kulturminner (pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffer på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein e.l., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

§ 3.7 Parkering (pbl § 12-7 nr. 2 og 7)

Minimumskrav til bil- og sykkelparkering fremgår av tabellen under:

Område	Bilparkering	Sykkelparkering	Tilleggsbestemmelser
BB1-BB3	1 P/boenhet under 100m ² BRA og 2 P/boenhet over 100m ² BRA + 0,2 P/gjest pr boenhet	2 P/boenhet	10 % av bil p-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede 5 % av bil p-plassene skal være tilrettelagt for lading av elbil. Gjesteparkering skal etableres innenfor f_PA.
BKS 1-3	2 P/boenhet inkl. gjest	2 P/boenhet	Bil og sykkelparkering løses på egen tomt

Sykkelparkeringsplasser skal plasseres nær inngang. Overbygde sykkelparkeringsplasser skal ikke medregnes ved utregning av tillatt BRA/BYA.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, nr. 1)

§ 4.1 Fellesbestemmelser

Min 50 % av privat uteareal skal være solbelyst ved vårjevndøgn kl. 15.00.

Overgang mellom private hager og offentlige grøntområder eller gangveg, skal markeres med beplantning eller gjerder, og gjerder skal ikke overstige 1,5m i høyde. Det skal tilrettelegges for en åpen overgang mellom privat og offentlig areal.

Under BB1, BB2, BB3, f_UT3 og f_UT4 tillates parkeringskjeller. Parkeringskjeller regnes ikke med i BYA.

§ 4.2 Utomhusplan (Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1)

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan og terrengsnitt i hensiktsmessig målestokk. Jf. pbl §12-7, 1 ledd nr. 1 og 4.

Av utomhusplan skal følgende minimum framgå:

- Plassering av bebyggelse og anlegg
- Terrengopparbeiding inkludert fyllinger, skjæringer og støttemurer
- Utvendig trapp/rampe
- Bil og sykkelparkering
- Materialbruk på overflater/dekker
- Beplantning
- Leke- og uteoppholdsareal
- Evt. støyskjermingstiltak.
- Tekniske installasjoner til strøm-/varmeforsyningsanlegg samt overvannshåndtering
- Renovasjonsløsning

Beliggenhet av parkeringskjeller under BB1-3 og f_UT3-4 og tilpasning til landskap i skråningen skal vises. Terrengsnitt skal være kotesatt og vise eksisterende og fremtidige terrenglinjer.

Hvis det søkes om store forandringer fra landskapsplanen, som er vedlagt vedtatt reguleringsplan, må det følge med utomhusplan for hele planområdet ved søknad om rammetillatelse. Det skal uansett vedlegges utomhusplan for delområdet som omsøkes og denne skal inneholde punktene som fremgår i denne bestemmelsen.

§ 4.3 Konsentrert småhusbebyggelse – KS1 – KS3

Bebyggelsen skal etableres med saltak eller pulttak med minimum 15° vinkel. Takform skal være lik i hvert delområde.

Hagearealer mot vest skal terraseres med min. to nivåer. Terrassering og materialbruk skal samordnes i hvert delfelt.

Bil- og sykkelparkering og utebod skal legges på nivå med vegen f_KV2. Det tillates oppføring av bod på maks 10 m² i tilknytning til bolig/carport/garasje/levegg. Carport/garasje/bod/levegg tillates etablert utenfor byggegrenser, og i tomtegrense.

Levegger skal ha ens utforming for alle boliger. Levegger skal harmonere med uttrykket på bolig både i materialitet og fargebruk. Leveggers maksimale høyde er 1,8 m og maksimale lengde er 3m fra fasadeliv, og skal beskrives ved byggemelding. Levegg kan tilknyttes eventuelle terrasser eller boder.

Bestemmelser	KS 1	KS 2	KS 3
Antall boenheter	5	6	7
Maks tillatte BYA	700	840	980

Maks kotehøyde for gesims mot øst er 4,5 meter over tilstøtende vei

Maks kotehøyde for gesims mot vest er 6,5 meter over tilstøtende vei

§ 4. 4 **Blokkbebyggelse – BB1-BB3**

	BB1	BB2	BB3
Maks tillatte BYA	700	700	1400
Maks tillatte gesims (G) og mønehøyde (M)	G: kote 68,5 M: kote 70,5	G: kote 68,5 M: kote 70,5	G: kote 68 M: kote 70

Oppgitt BYA gjelder hovedkonstruksjon med trapperom, balkonger og svalganger. Felles leskur ol. på bakkeplan kan etableres i tillegg til oppgitt BYA. All bebyggelse skal ha saltak eller pulttak, med møneretning vinkelrett på f_GT. Det skal være min. 2 møner (høyeste gesims ved pulttak) på BB1 og BB2, min. 3 møner på BB3.

Trappetårn skal ha samme takvinkel som tilstøtende tak, og kan etableres inntil 1m over tilstøtende tak. For mindre bygg kan andre takformer tillates dersom dette kan argumenteres for i enhetlig vurdering i en estetisk redegjørelse.

Alle leiligheter skal ha fasade mot vest.

Det skal være forskyvning i fasadelivet mot øst og vest , ett i BB1 og BB2, to i BB3

Parkeringsetasjen skal ha universell utformet adkomst til f_LEK1

§ 4. 5 **Energianlegg**

I område o_E tillates etablert trafostasjon

§ 4. 6 **Renovasjon**

Innenfor område o_RE skal det etableres nedgravde avfallscontainere. Det tillates også oppsatt bod for plastavfall, emballasje og lignende.

§ 4. 7 **Uteoppholdsareal**

Alle uteoppholdsareal er felles

Faste installasjoner som bord, benker, grill o.l. som innbyr til rekreasjon og opphold tillates. Områdene skal fremstå så naturlig og grønne som mulig.

f_UT1: Innenfor området skal det etableres trappeforbindelse mellom f_LEK1 og o_GF2

f_UT2: Innenfor området skal det etableres trappeforbindelse mellom f_LEK2 og o_GF2

f_UT3 og f_UT4: Områdene skal ha universell tilgjengelighet via bygningene.

Innen f_UT4 skal det etableres en småbarnslek for de minste barna på min. 100 m2, og gangforbindelse med trappeløsning mellom f_GT og f_LEK1.

§ 4. 8 Lekeplass

Alle lekeplassene er felles for hele området og alle beboerne har adgang til alle lekeplassene. Innenfor f_LEK1 skal det etableres et amfi med tilsvarende gangforbindelser i henhold til planforslagets landskapsplan. Innenfor f_LEK1 skal det også opparbeides en småbarnslek for de minste barna.

Innen f_LEK1 skal det tilrettelegges for adkomst for redningsbil/stigebil, samt oppstillingsplasser for disse.

f_LEK2 skal ved utforming sees i sammenheng med f_UT2.

§ 4. 9 Annet uteoppholdsareal

Område f_AU1 og f_AU2 skal beplantes. Det skal være innslag av høye trær.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-5, nr. 2)

§ 5. 1 Fellesbestemmelse

Alle kjøreveger, fortau, gangveger og parkering kan justeres inntil +/- 1,5 m høyde for best mulig terrengtilpasning, så fremt stigningsforhold for terreng ikke blir forverret og universell utforming for uteområdene blir opprettholdt. Boliger justeres i henhold til krav om universelle utearealer og tilgjengelige boenheter. Det skal utarbeides tekniske planer for veianlegg iht. kommunal vegnorm. De tekniske planene skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

§ 5. 2 Kjørevei

Fartsdempende tiltak på f_KV2 skal etableres. Dette kan løses bl.a. ved endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med fartshindrende innretninger.

§ 5. 3 Gatetun

Innenfor området skal det etableres gangvei frem til inngangspartiene til BB1-BB3. Gangforbindelsen kan knyttes på gangforbindelse i o_GF3. Sykkelparkering og mindre bebyggelse i forbindelse med sykkelparkering tillates. Området skal ha fast dekke, og skal være overkjørbart og fremkommelig for utrykningskjøretøy langs bebyggelsen.

§ 5. 4 Annen veggrunn grøntanlegg

Innenfor området tillates terrengbearbeiding og beplantning som ikke hindrer fri sikt eller snølagring på vinteren.

o_AVG 1: Innenfor området skal det etableres mur, og et grønt plantebelte langs mur og/eller skjæring. Det skal tilstrebes en grønn sone med enkeltstående høye trær der dette er mulig. Konstruksjoner for sykkelparkering og felles boder kan integreres i og langs muren.

f_AVG 5: Innenfor området skal det etableres en snuhammer med hardt dekke, i form av f.eks armert gress eller annet dekke som passer formålet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 3)

Alle områdene skal fremstå mest mulig naturlig, og overgang mellom private hager og offentlige grøntområder eller gangveg, skal markeres med beplantning eller gjerder, og gjerder skal ikke overstige 1m i høyde. Det skal tilstrebes en åpen overgang mellom privat, felles og offentlig areal.

§ 6.1 Turveg

Turveien skal ha belysning og opparbeides med grusdekke.

§ 6.2 Friområde

Innenfor område o_GF3 skal det etableres en offentlig gangvei som skal sikre tilgjengelighet fra Råkollveien og til f_KV2. Gangveien skal opparbeides i 2-3m bredde, men kan ha varierende bredde der terrenget tillater det. Gangveien kan bestå av trappeløsninger og være opparbeidet med grus.

§ 7 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

§ 7.1 Frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 4 m over tilstøtende veiens nivå.

§ 7.2 Faresone – høyspent

Ingen bebyggelse, lekeplasser eller andre områder for varig opphold tillates innenfor denne sonen.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/96

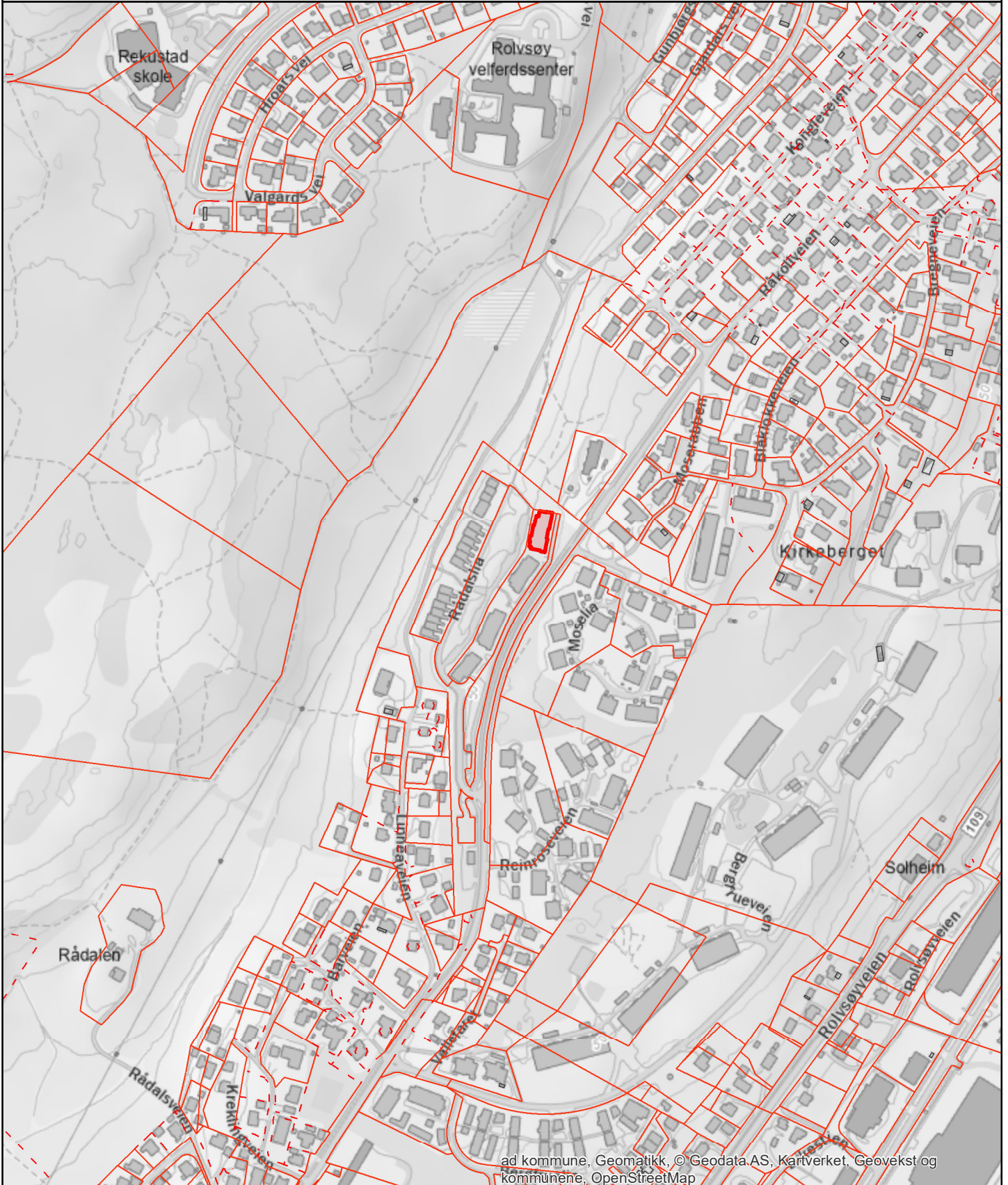
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-01



Planident:
Plannavn:

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

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 726/265/0/96

Eierrepresentant: Berg Hans Petter

Regningsmottaker: Berg Hans Petter

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	726	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	265	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	96				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
301014116	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		99

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERG HANS PETTER	Rådalslia 11	1664 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver
BERG METTE IRENE ALDAR	Rådalslia 11	1664 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	4 168 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 13 340,00
						kr 13 340,00



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

Eiendomsrapport for 726 / 265 / 0 / 96

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Grunnkart



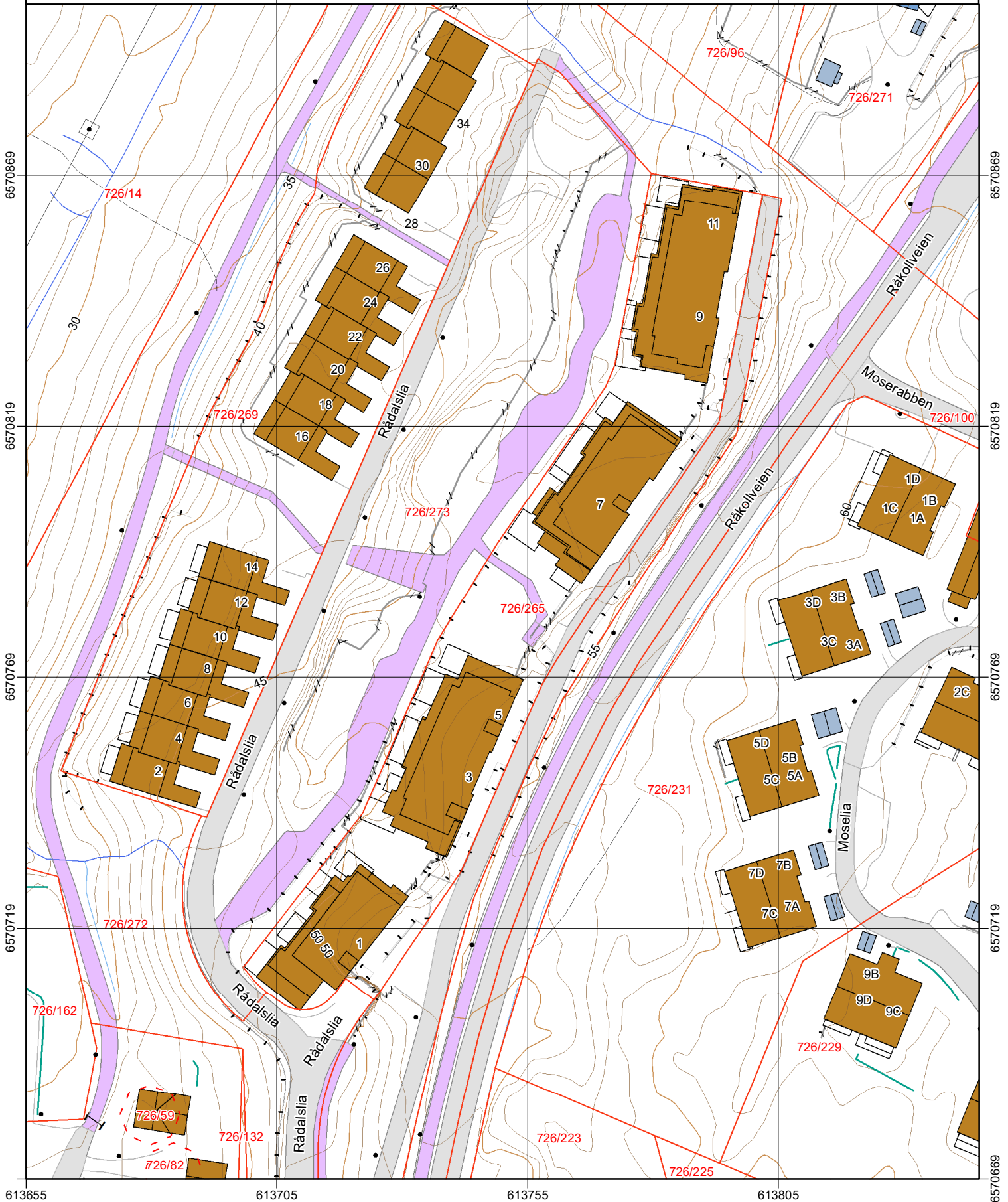
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/96

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-01



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



Grunnkart med ortofoto



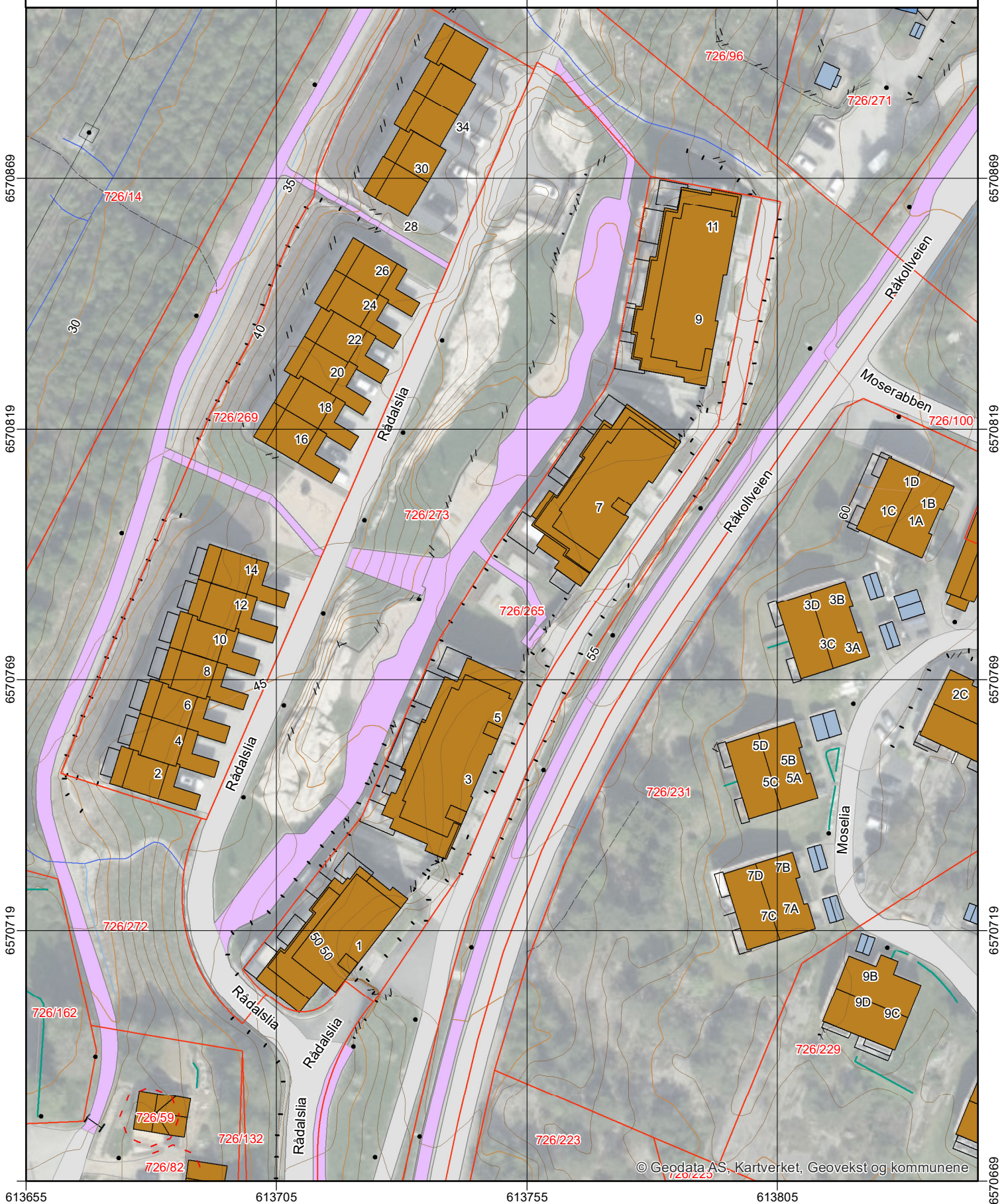
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/96

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-01



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



Oversiktskart



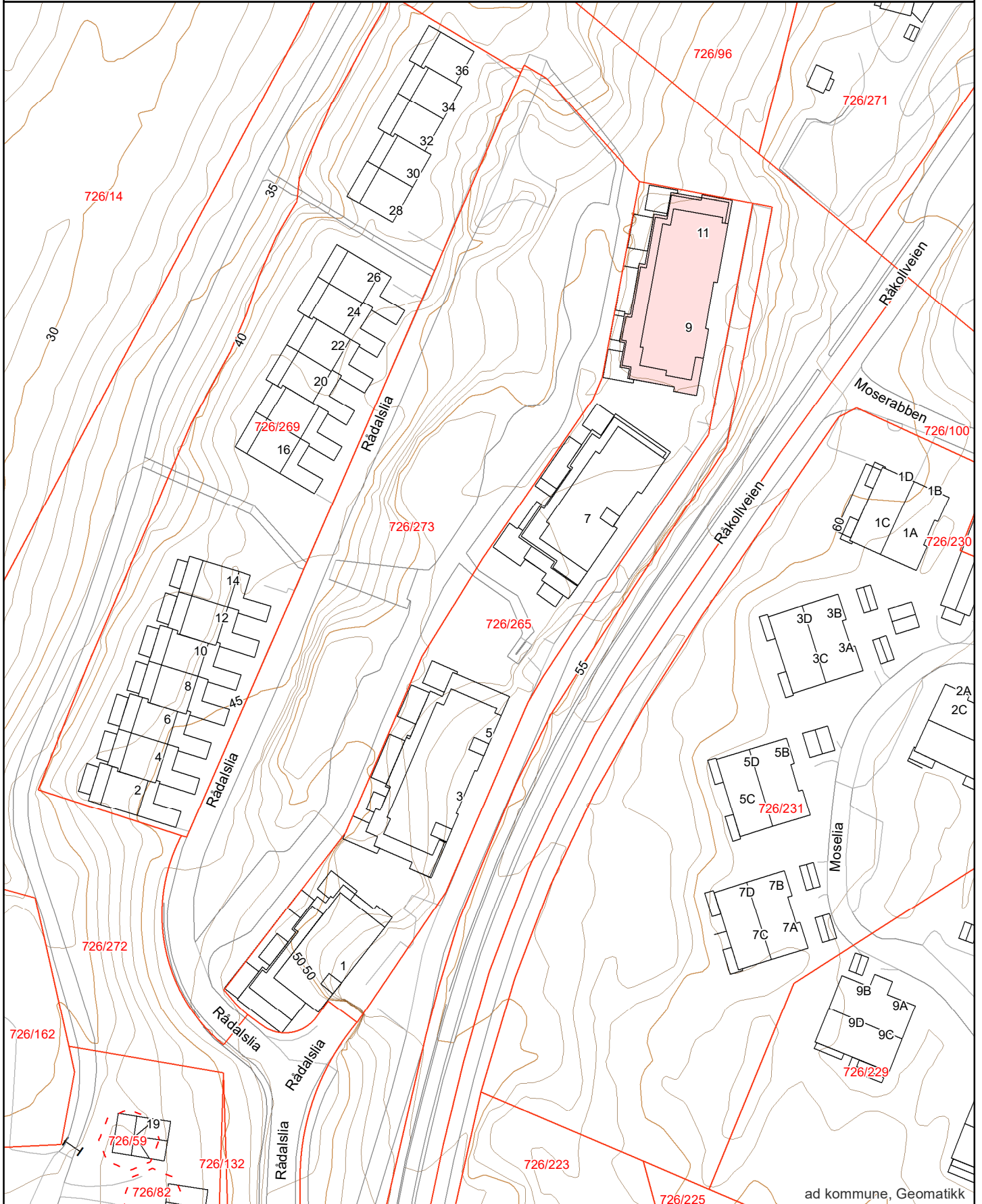
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/96

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-01



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/96

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-01



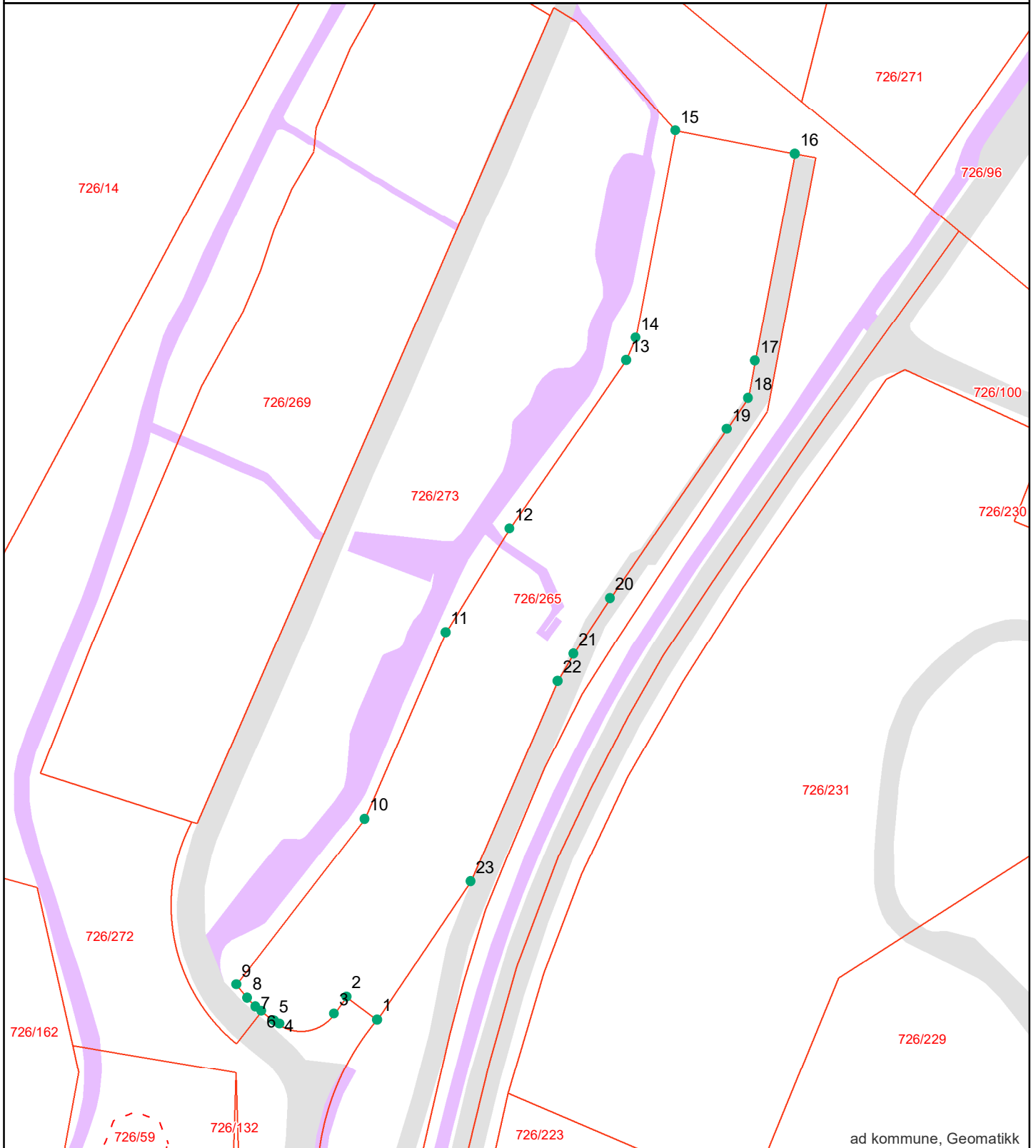
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 1.4.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4179.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 1.4.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570704.90048	613724.061287	Ikke spesifisert	7.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6570709.15446	613718.378314	Ikke spesifisert	3.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6570705.98775	613716.095025	Ikke spesifisert	11.37	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	7.503
4	6570704.07927	613705.960507	Ikke spesifisert	1.23	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6570704.74865	613704.926599	Ikke spesifisert	2.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6570706.45947	613702.644547	Ikke spesifisert	1.41	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6570707.36508	613701.559206	Ikke spesifisert	2.2	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6570708.94241	613700.021823	Ikke spesifisert	3.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6570711.37972	613698.005368	Ikke spesifisert	38.82	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6570742.05714	613721.77061	Ikke spesifisert	37.68	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6570776.60861	613736.75599	Ikke spesifisert	22.57	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6570795.78556	613748.633311	Ikke spesifisert	38.01	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6570827.04985	613770.227999	Ikke spesifisert	4.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6570831.1933	613771.991564	Ikke spesifisert	39.06	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6570869.53939	613779.31821	Ikke spesifisert	22.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6570865.27786	613801.480749	Ikke spesifisert	39.02	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6570826.97884	613794.119742	Ikke spesifisert	7.11	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6570819.9909	613792.863873	Ikke spesifisert	6.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6570814.27246	613788.884071	Ikke spesifisert	38.07	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6570782.97381	613767.2423	Ikke spesifisert	12.3	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6570772.70716	613760.461635	Ikke spesifisert	5.83	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6570767.6568	613757.545534	Ikke spesifisert	40.54	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grensepunkt rapport

Rapportdato : 1.4.2025

23	6570730.49263	613741.411075	Ikke spesifisert	30.93	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
----	---------------	---------------	------------------	-------	---------	--------------------	----	---

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-726/265/0/96

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	22.04.2022	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
METTE IRENE ALDAR BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HANS PETTER BERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	15.03.2022	15.03.2022	Sak 2022/4389	

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagerreferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
301014116	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 301014116: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 586.7
Antall boenheter	26	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 586.7
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.03.2020	13.02.2022
EB - Endre bygningsdata	15.03.2022	15.03.2022
IG - Igangsettingstillatelse	23.05.2022	29.03.2023
EB - Endre bygningsdata	09.06.2022	09.06.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	27.03.2023	29.03.2023
FA - Ferdigattest	04.06.2024	05.06.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0402	99.0	4	2	1 - Kjøkken
-----------	-------	------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	3	346.7	0.0	346.7	0.0
H02	6	577.4	0.0	577.4	0.0
H01	5	577.4	0.0	577.4	0.0
H03	6	515.8	0.0	515.8	0.0
U01	6	569.4	0.0	569.4	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rådalslia	11		1664 ROLVSØY



MAKE ARKITEKTER AS

Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres referanse

Vår referanse
2020/1799-239 (KMAG)

Dato
04.06.2024

Ferdigattest og oppheving av vedtak av 23.05.2024 - Rådalslia 1, 3, 5, 7, 9, 11

Delegert vedtak

Behandlet av
Planutvalget - delegerte

Utvalgssaksnummer
41/24

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, sist mottatt 27.05.2024 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Rådalslia 1, 3, 5, 7, 9, 11
Gnr. 726 Bnr. 265, 273, 272

Arbeidets art: 4 boligblokker med tilhørende boder, parkeringskjeller, parkeringsplasser, sykkelplasser, renovasjon, internveier og fellesområder

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Ferdigattesten erstatter ferdigattest gitt 23.05.2024 som oppheves som ugyldig, jf. Forvaltningsloven § 35.

Din rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Kariann Magnussen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Org.nr: 940 039 541 Bank: 5122 05 77000

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00



Plan 1

- Endring rammeseknad omfatter:
- Leil. D101 - ny TB/vask
 - Leil. D102, D202, D302, D402 - yttervegg justert/utvidet
 - Omfordelt areal mellom Leil. D105 og D106, D205-D206, D305-D306, D405-D406
 - Sammenslått leil. D203-D204
 - Utvidet balkong Leil. D205, D305, D405
 - Leil. D206, D301, D401- ny TB/vask
 - Leil. D501- yttervegg justert/utvidet, innlasset pergola, ny TB/vask, justert bad, privatisert fellesareal plan 5
 - Leil. D503- innlasset pergola, ny TB/vask

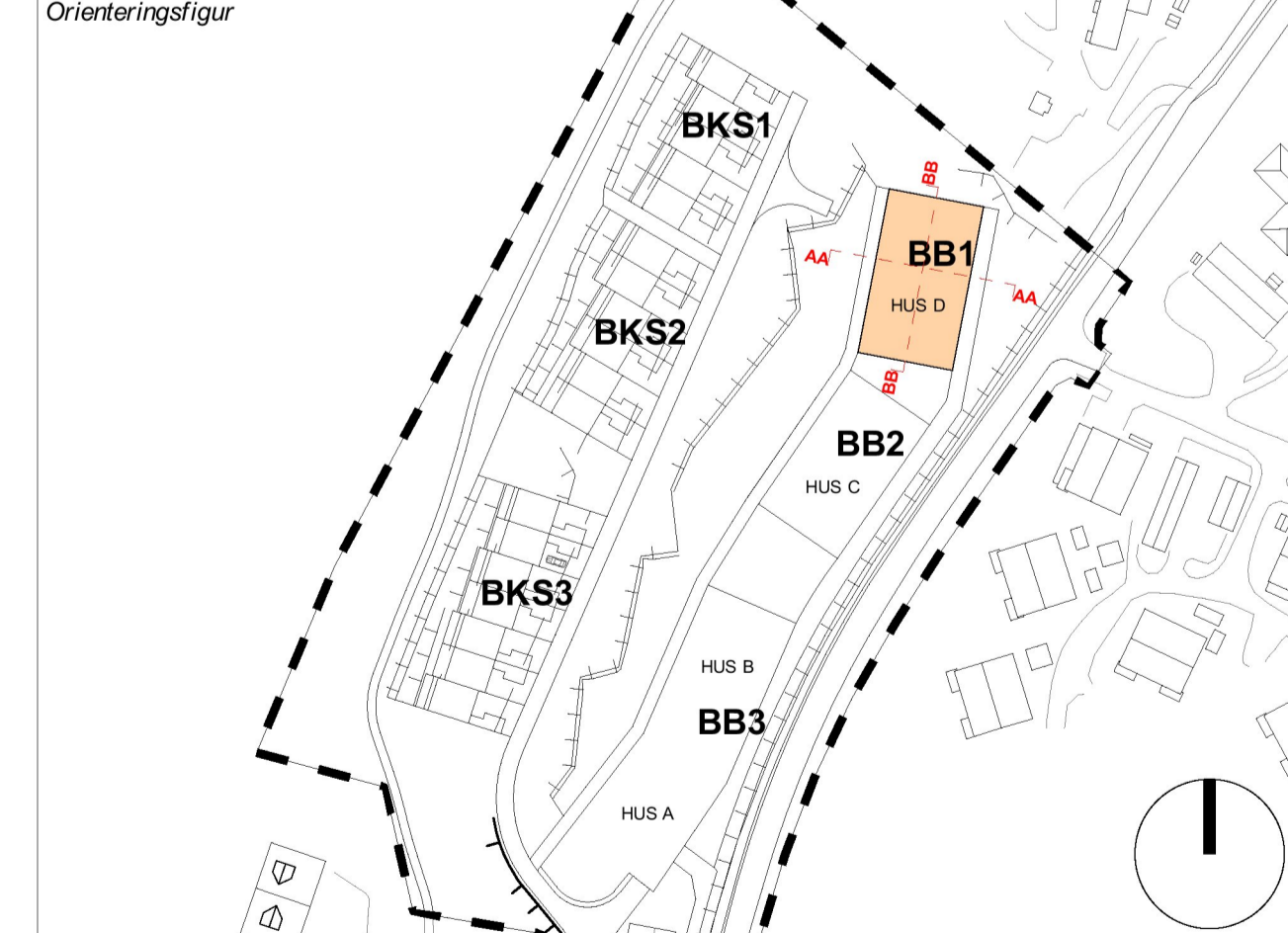
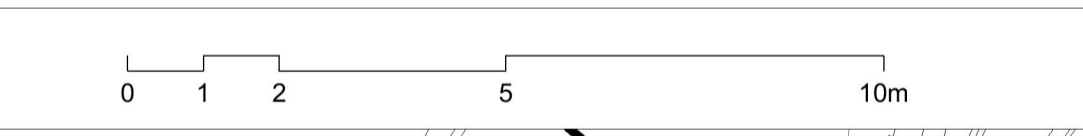


E	14.03.2023	Endring layout og mindre fasade justering	AJD	KRG
D	20.10.2020	Justert akser/ etasje høyder	MY	KRG
C	08.10.2020	Justert akser	MY	KRG
B	22.01.2020	Rammeseknad	MY	KRG
A	17.01.2020	Inntegnet kjøkken iht. HTH	MY	KRG
Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av
Tegningsnummer	Tittel			Revisjon
A11.1.4.1	Hus D - plan 1 & plan 2			E

Prosjektinformasjon

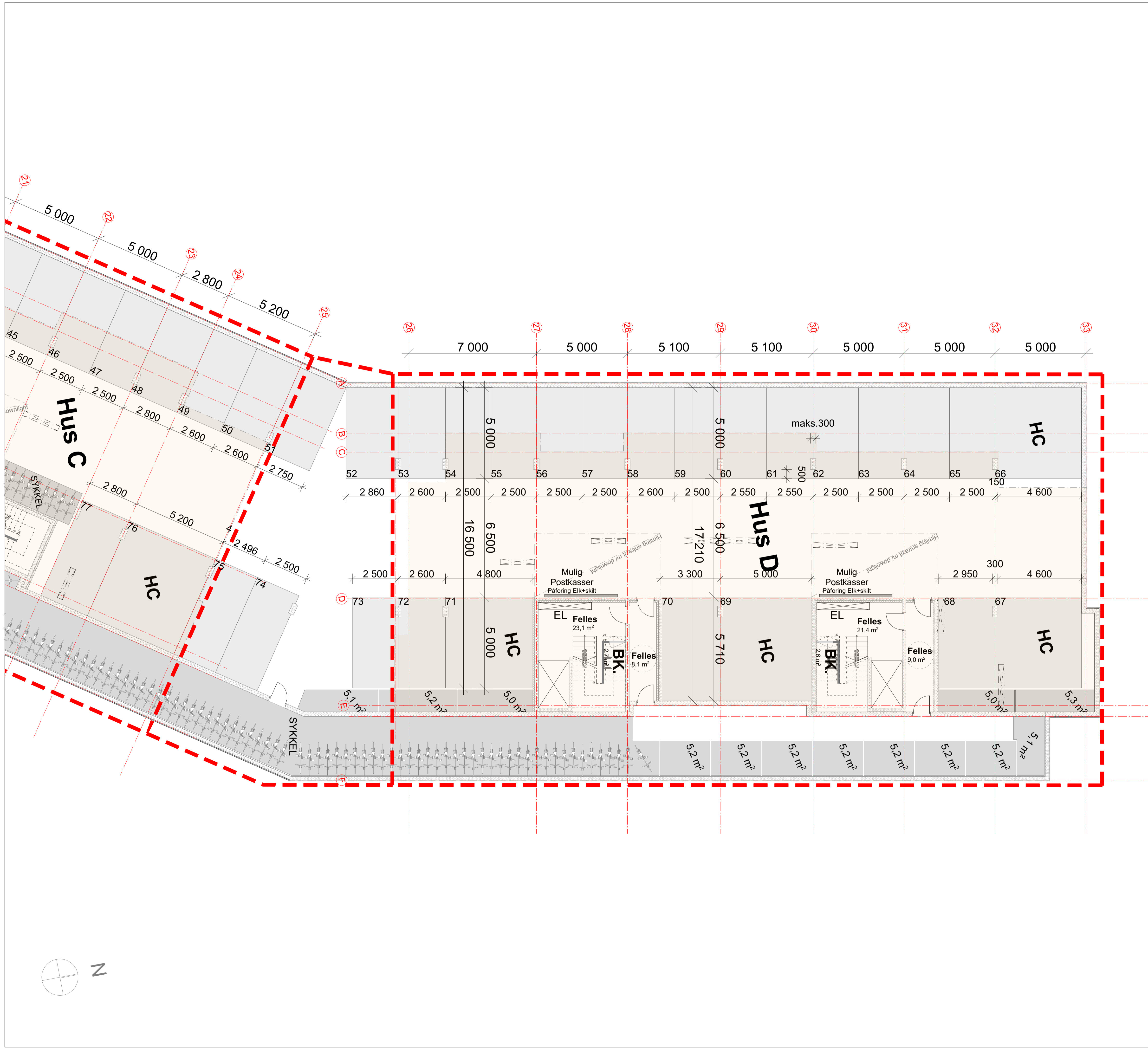
Skala

Orienteringsfigur



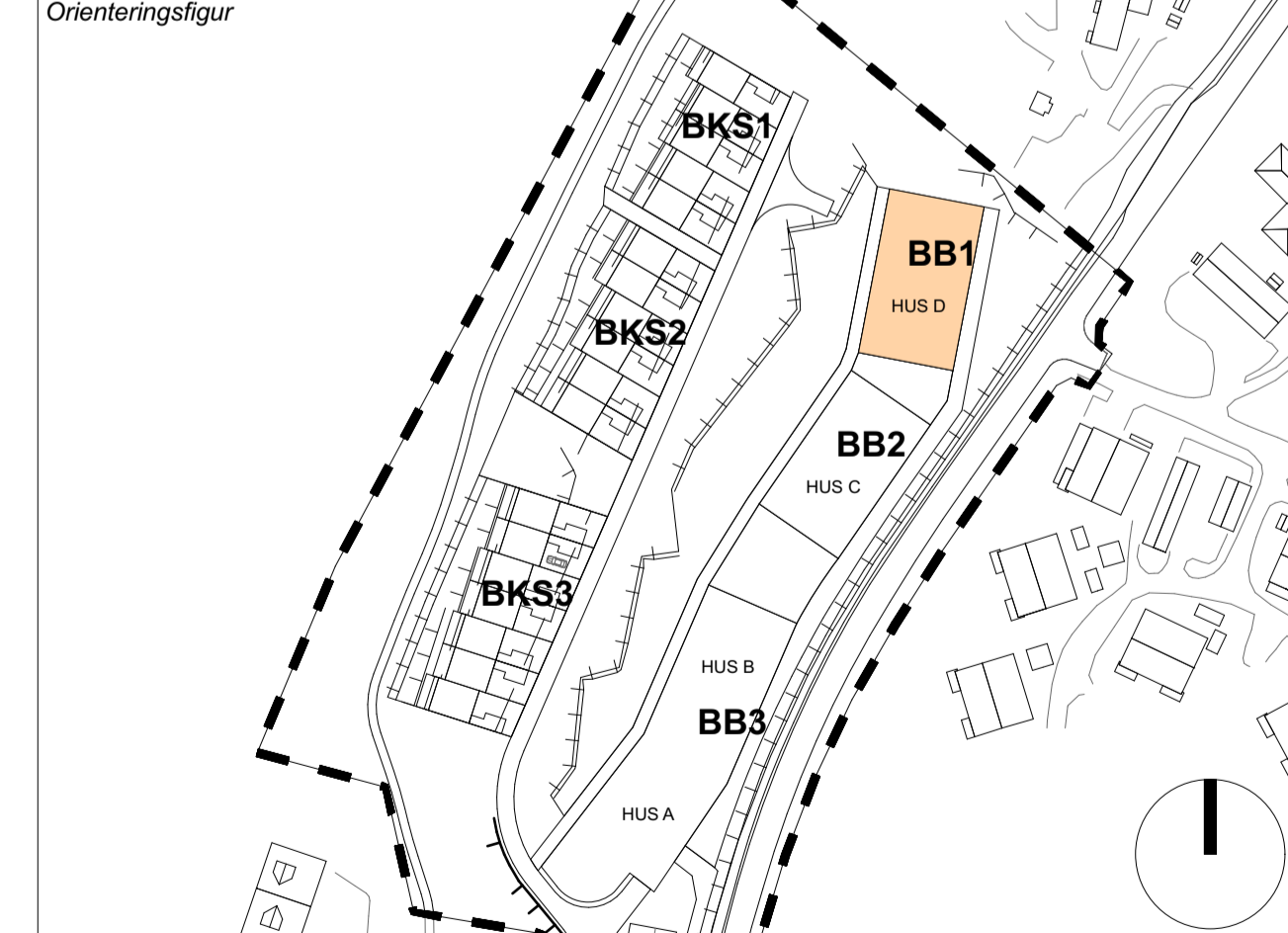
Plan 2

Prosjektnummer	405	Prosjekt	Rådalen Øst Gnr. 726 / Bnr. 100	MAKE MAKE Arkitektur AS Maridalsveien 10 0176 Oslo Tlf +47 22 39 33 40 Org.nr. 813 016 702
Tegningsgruppe	PLAN	Fase	ENDRING RAMMESØKNAD	Revisjon
Tegningsnummer	A11.1.4.1	Tittel	Hus D - plan 1 & plan 2	E
Tegnet / Kontrollert	20.08.2019 KRG	Målestokk	1:100	Originalformat
				A1



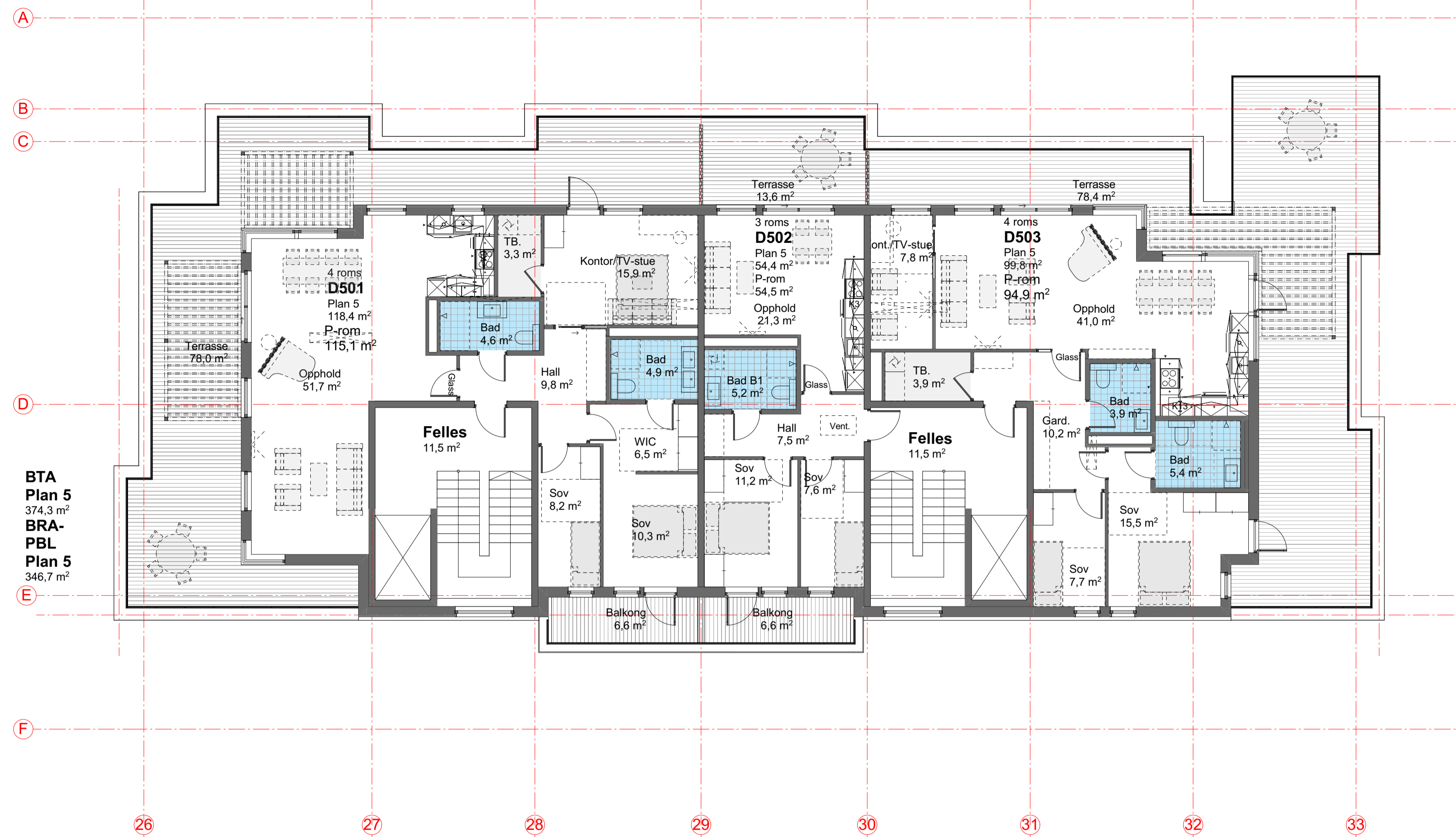
B	22.01.2020	Rammesøknad	MY	KRG
A	15.01.2020	Rev. parkeringshus	MY	HBB
Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av
Tegningsnummer	Tittel			Revisjon
A11.1.4.1U	Hus D - plan 1U			B

Prosjektinformasjon

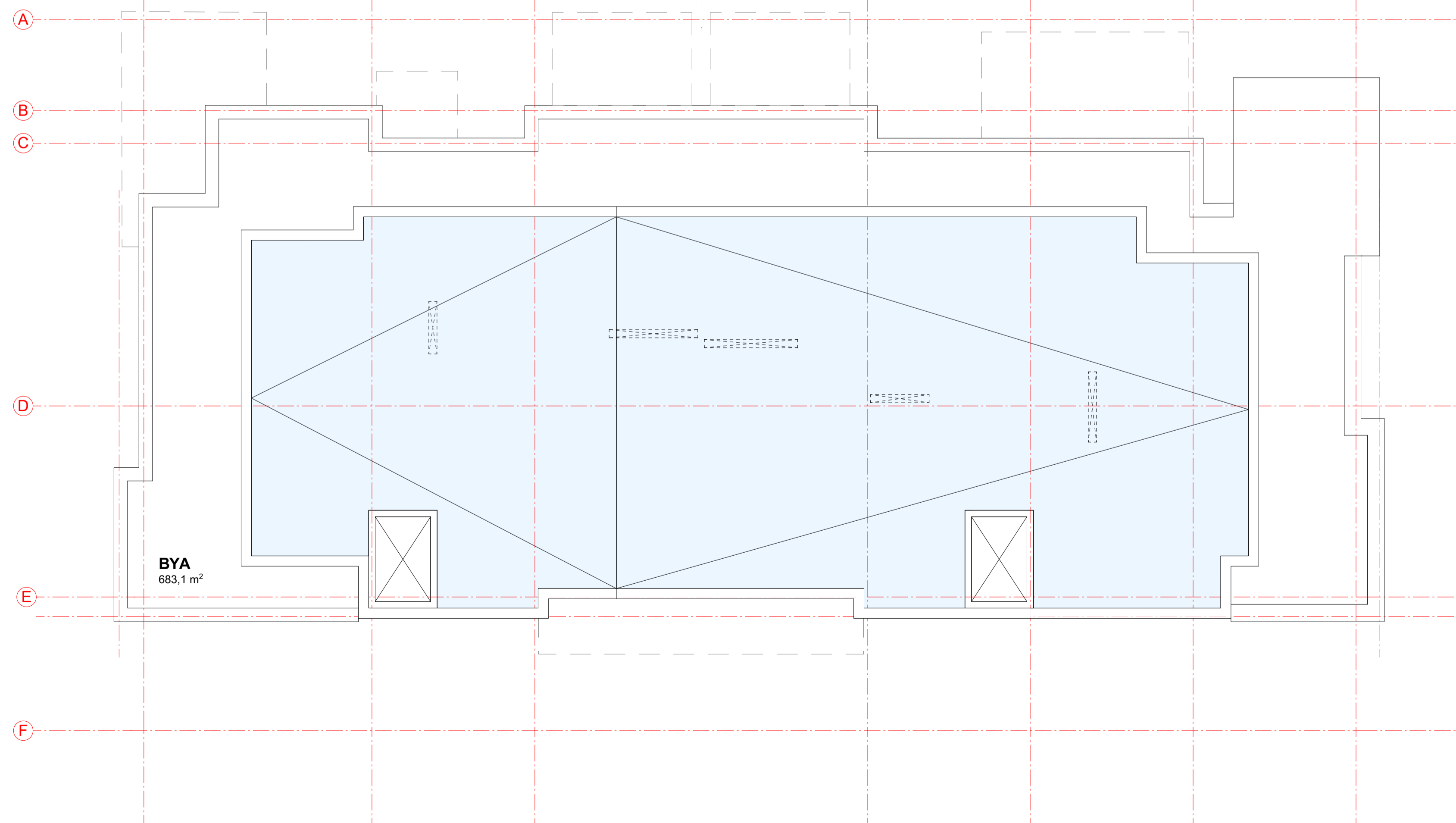


Prosjektnummer	Prosjekt	MAKE MAKE Arkitekter AS Maridalsveien 10 0178 Oslo Tlf +47 22 99 33 40 Org.nr. 813 016 702
405	Rådalen Øst Gnr. 726 / Bnr. 100	
Tegningsgruppe	Fase	Revisjon
PLAN	RAMMESØKNAD	
Tegningsnummer	Tittel	B
A11.1.4.1U	Hus D - plan 1U	
Tegnet / Kontrollert	Målestokk	Originalformat
20.08.2019 KRG	1:100	A1

Plan 5

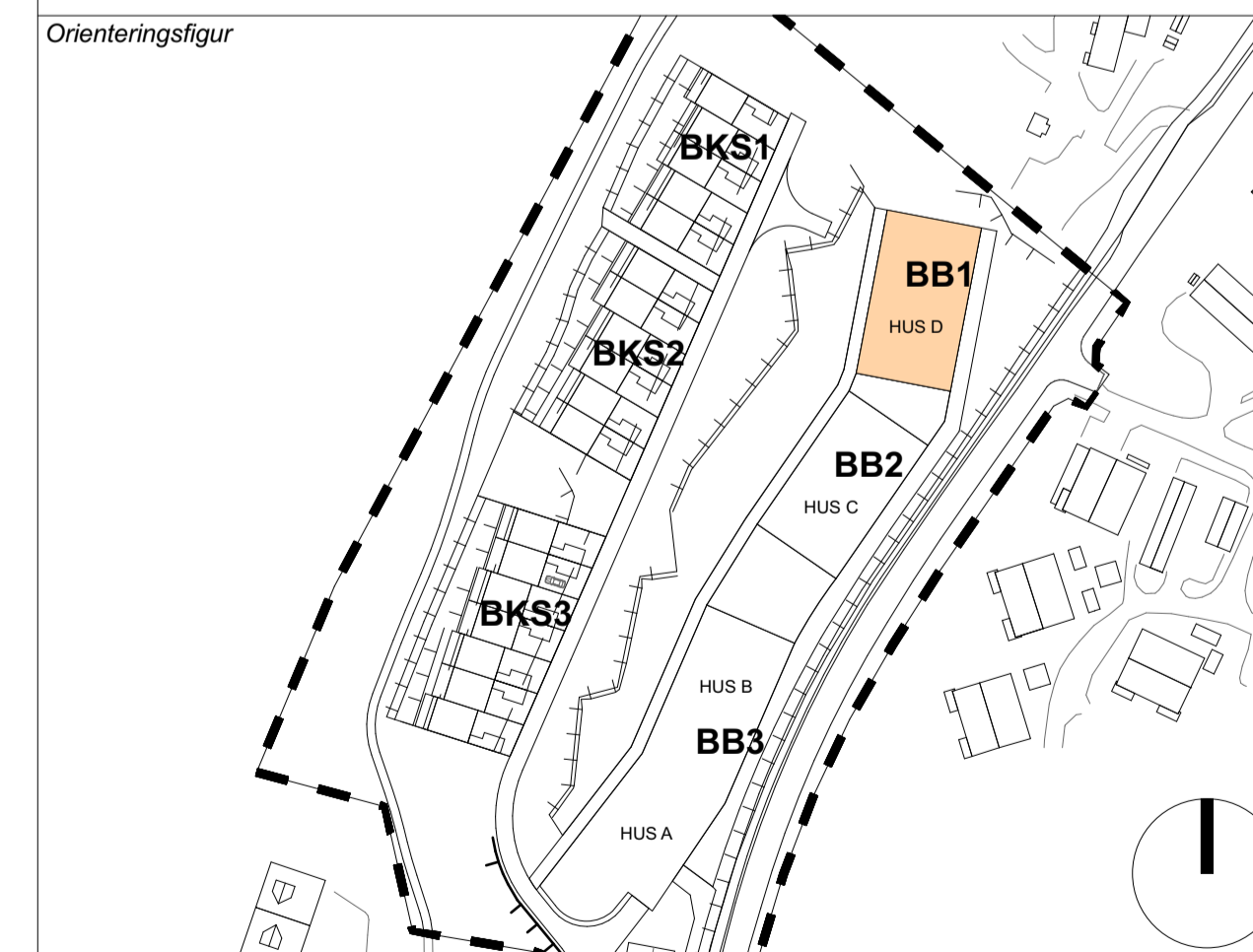


Tak plan



B	22.01.2020	Rammesøknad	MY	KRG
A	17.01.2020	Inntegnet kjøkken iht. HTH	MY	KRG
Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av
Tegningsnummer	Tittel		Revisjon	
A11.1.4.3	Hus D - plan 5 & tak plan		B	

Prosjektinformasjon



Prosjektnummer	405	Prosjekt	Rådalen Øst Gnr. 726 / Bnr. 100	MAKE MAKE Arkitektur AS Maridalsveien 10 0178 Oslo Tlf +47 22 99 33 40 Org.nr. 813 016 702
Tegningsgruppe	PLAN	Fase	RAMMESØKNAD	Revisjon
Tegningsnummer	A11.1.4.3	Tittel	Hus D - plan 5 & tak plan	B
Tegnet / Kontrollert	20.08.2019 KRG	Målestokk	1:100	Originalformat A1



Stavlund AS
E-post: gunnar@stavlund.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Rådalsåsen Boligsameie

16.04.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.04.2025

Boligselskap:	Rådalsåsen Boligsameie
Organisasjonsnr:	929 366 816
Gnr./bnr:	726 / 265
Eier(e):	Hans Petter Berg / Mette Irene Aldar Berg
Seksjonsnr:	96
Adresse:	Rådalslia 11, 1664 Rolvsøy

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/radalsasen-boligsameie/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/radalsasen-boligsameie/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Protector Forsikring ASA, avtalenr. 3548367
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer to parkeringsplasser.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 4.268,- pr. md.
Parkering a kr 150,- pr. stk kr 300,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.568,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Forretningsførsel, revisjon, TV/data, vann/avløp/renovasjon, strøm til oppvarming og ventilasjon vaktmester/renhold, bygningsforsikring, heiser og alarmoverføring, generelt vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, brann/alarmoverføringer, serviceavtaler tekniske anlegg.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 21 964	0

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Ordinært årsmøte

Rådalsåsen Boligsameie

20. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

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

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

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



Til eiere i Rådalsåsen Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	20.04.2026
Tidspunkt:	18:30
Sted:	Kantina hos Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE SAKER

**6.1 Sak fra Ellen Hauge, seksjon 79: Vedtektsendring
vedrørende installasjon av varmepumpe**

**6.2 Sak fra Hans Petter Berg, seksjon 96: Sjøppelkasser til
hundeposer**



1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Morten Ove Vissås	Blokk D	På valg:	2027
Styremedlem	Marit Westgaard	Blokk A	På valg:	2027
Styremedlem	Lasse C. Baardseth	Blokk B	På valg:	2027
Styremedlem	Dag Bergwitz-Larsen	Blokk C	På valg:	2027
Styremedlem	Sigrid Bæverfjord	Blokk D	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/beta/companies/radalsasen-boligsameie/news>

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøy Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring ASA**

Polisenummer: **3548367**

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



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Styret har gjennom 2025 hatt fokus på stabil og forutsigbar løpende drift. Dette innebærer kontinuerlig arbeid med å evaluere og forbedre avtaler, samt optimalisere samarbeidet med våre leverandører. Kryssende hensyn til kvalitet og kostnadseffektivitet blir en fortløpende vurdering som baseres på tilbakemeldinger og resultater. Utover dette fokuserer styret på å bistå både nye og eksisterende seksjonseiere, samt bidra til et hyggelig og inkluderende bomiljø for alle beboere.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader inkl. parkering	1	3 993 468	3 977 334	3 993 586	4 842 840
Elbil-lading		147 640	220 523	100 000	100 000
Oppstartskapital		0	9 260	0	0
Annen driftsrelatert inntekt	2	39 219	0	0	0
Innkrevd for prosjekt innglassing	3	308 775	0	0	0
Sum inntekter		4 489 102	4 207 117	4 093 586	4 942 840
Driftskostnader					
Styrehonorar	4	120 000	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	4	16 920	16 920	17 000	17 000
Vann- og avløp / renovasjon		1 179 144	1 109 616	1 292 750	1 350 000
Strøm til oppvarming vann og ventilasjon		638 100	657 175	675 000	665 000
Vaktmester / renhold		171 085	189 227	171 970	175 000
Matteleie fellesarealer		0	28 380	27 150	0
Inventar / nyanskaffelser	5	52 107	0	0	50 000
Drift og vedlikehold		10 398	14 127	75 000	75 000
Større vedlikehold		0	0	0	635 000
Garasje		9 254	52 407	25 000	34 500
Felleskostnader Realsam. Rådalsparken		184 320	188 425	184 320	230 400
Drift og vedlikehold uteområde		55 588	0	25 000	25 000
Serviceavtaler teknisk anlegg	6	198 093	100 185	123 250	130 000
Revisjonshonorar		11 879	11 260	11 879	12 271
Forretningsførerhonorar		202 790	195 932	202 790	212 118
Kostnader prosjekt innglassing	3	308 775	0	0	0
Drift og vedlikehold heis		80 713	83 080	142 620	155 000
Brann / nødlys / alarm		40 659	42 694	55 000	60 000
TV / Bredbånd		498 048	475 008	499 600	530 000
Forsikringspremie		216 794	282 696	256 995	286 550
Avsetning til vedlikehold		125 000	125 000	125 000	125 000
Andre driftskostnader	7	65 852	83 570	48 480	95 000
Sum driftskostnader		4 185 518	3 775 703	4 078 804	4 982 840
Driftsresultat		303 584	431 414	14 782	-40 000
Finansinntekter		61 157	41 427	25 000	40 000
Finanskostnader		0	2 202	0	0
Resultat av finansposter		61 157	39 225	25 000	40 000
Årsresultat		364 741	470 639	39 782	0
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	8	364 741	470 639		



Balanse 2025

	2025	2024
EIENDELER		
<u>Fordringer</u>		
Andre fordringer	0	12 088
Forskuddsbetalte kostnader	229 665	264 099
Restanser felleskostnader	39 667	29 622
Sum fordringer	269 332	305 809
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>		
Bankinnskudd	1 936 422	1 587 012
Sum bankinnskudd og kontanter	1 936 422	1 587 012
Sum eiendeler	2 205 753	1 892 821
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Annen egenkapital	8 1 612 525	1 247 784
Sum opptjent egenkapital	1 612 525	1 247 784
Sum egenkapital	1 612 525	1 247 784
<u>Gjeld</u>		
<u>Langsiktig gjeld</u>		
Avsetning til vedlikehold	8 405 000	280 000
Sum langsiktig gjeld	405 000	280 000
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Forskuddsbetalte felleskostnader	29 113	58 583
Leverandørgjeld	159 115	306 454
Sum kortsiktig gjeld	188 228	365 037
Sum gjeld	593 228	645 037
Sum egenkapital og gjeld	2 205 753	1 892 821

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 11.mars 2026



Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

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

22 av seksjonene består av et borettslag.

Note nr. 2 - Annen driftsrelatert inntekt

Oppgjør fra Tryg Forsikring - rulleport/garasje	39 219
Sum annen driftsrelatert inntekt	39 219

Note nr. 3 - Prosjekt innglassing

Innkrevd kostnader ifbm. innglassing 14 seksjoner	308 775
Sprinkling ifbm. innglassing	140 000
Gebyr ifbm. fasade-endring	32 200
Arkitekt-tjenester	93 750
Prosjektering	42 825
Totale kostnader prosjekt innglassing	308 775
Sum prosjekt innglassing	0

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2025	2024
Lønn/honorar	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er styrehonorar til styrets medlemmer.

Note nr. 5 - Inventar / nyanskaffelser

Tepper i fellesareal	20 400
Skilt P-forbud, kjør forsiktig etc.	20 500
Glass utelampe	4 875
Snøskuffer og feiekoster	2 063
Skobørster	4 269
Sum inventar / nyanskaffelser	52 107



Note nr. 6 - Serviceavtale tekniske anlegg

2025

Service fellesanlegg VVS	175 748
Serviceavtale - Lexow Låsservice	17 194
Hunter vanningsystem	4 401
Salto Offline Lisens	750
Sum serviceavtale tekniske anlegg	198 093

Note nr. 7 - Andre driftskostnader

2025

Leie lokale sept. 24 - okt. 25	6 510
Leie lokale inkl. servering årsmøte	7 677
Innkjøp utstyr til dugnad	3 431
Innkjøp varer til 17.mai og julegrantenning	4 788
Brukerrettigheter Finago, OCR-Gebyr etc.	20 900
Porto, kopier etc.	16 482
Bankgebyr etc.	6 065
Sum andre driftskostnader	65 852

Note nr. 8 - Egenkapital

2025

2024

Annen egenkapital 01.01.	1 247 784	777 145
Årets resultat	364 741	470 639
Sum egenkapital pr. 31.12.	1 612 525	1 247 784

Disponible midler

Disponible midler 01.01.	1 527 784	932 145
Avsetning til vedlikehold	125 000	125 000
Årsresultat	364 741	470 639
Disponible midler 31.12.	2 017 525	1 527 784

Øremerket til fremtidig vedlikehold er	405 000	280 000
--	---------	---------



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952.011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Rådalsåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådalsåsen Boligsameie som viser et overskudd på kr 364 741. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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.

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 8. april 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 120.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Sigrid Bæverfjord stiller til gjenvalg som styremedlem for **2 år** – Sigrid representerer Blokk D.

Styreleder og følgende styremedlemmer ble valgt for 2 år på årsmøte i 2025 og er ikke på valg før årsmøte i 2027.

Styreleder	Morten Ove Vissås	Blokk D	På valg:	2027
Styremedlem	Marit Westgaard	Blokk A	På valg:	2027
Styremedlem	Lasse C. Baardseth	Blokk B	På valg:	2027
Styremedlem	Dag Bergwitz-Larsen	Blokk C	På valg:	2027



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vedtektsendring vedrørende installasjon av varmepumpe

Forslagstiller:

Ellen Hauge, seksjon 79

Saksgrunnlag:

Ellen Hauge med flere har meldt inn ønske om at det åpnes for å montere varmepumpe i sameiet. Per nå er dette ikke lov i henhold til gjeldende vedtekter (se punkt 8-1 Endringer).

Forslag til vedtak:

Installasjon av varmepumpe godkjennes så lenge styret orienteres i forkant av installasjon. Styret skal skriftlig godkjenne ønsket løsning. Det vil utarbeides retningslinjer og spesifikasjoner for valg av modell, og hensiktsmessig plassering av utedel og kanaler, samt krav til frostsikring og drenering. Dette må følges for å få innvilget søknad om montering av varmepumpe.

Styrets vurdering:

Styret stiller spørsmål ved utfordringer rundt støy og drenering i tilknytning til utedelene. Det fryktes at utedelene vil være til sjenanse for andre beboere og kan påvirke utemiljø, trivsel og nattesøvn. Styret mener det hovedsakelig er et kjølebehov i sameiet. Dette kan løses ved at den enkelte seksjonseier investerer i portable kjøleløsninger (mobile aircondition-apparater) i de berørte rom. En varmepumpe vil uansett kun kunne kjøle ned det ene rommet som innedelen monteres i. Et portabelt kjøleapparat vil la seg flytte mellom de rommene beboer ønsker nedkjølt

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at det ikke åpnes for montering av varmepumper.



6.2 Sjøppelkasser til hundeposer

Forslagstiller:

Hans Petter Berg, seksjon 96

Saksgrunnlag:

Ønske om frittstående søppelkasser til hundeposer.

Forslag til vedtak:

Ønske om frittstående søppelkasser til hundeposer for å begrense forsøpling og øke sannsynlighet for at hundeeiere plukker opp etter sin hund. Dette vil øke trivselen i uteområdet.

Styrets vurdering:

Per nå er det ingen løsning for å sikre tømning av slike søppelkasser. Dette krever en plan for tømning/bytte av søppelposer. Dette vil kunne medføre en ekstra kostnad for sameiet som ikke er hensyntatt i budsjett.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler ikke flere søppelkasser enn eksisterende renovasjonsløsning da vi ikke har en løsning for å vedlikeholde løsningen. Styret antar det er lav betalingsvillighet for tømning av ytterligere renovasjonspunkter.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I RÅDALSÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: mandag, 20. april 2026
Møtetidspunkt: Klokken 18:30
Møtested: Kantina hos Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Lasse C. Baardseth** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Leif Jørgensen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

46 seksjonseiere

2 fullmakter

Fordelt på følgende blokker:

Blokk A - 7 seksjonseiere

Blokk B - 11 seksjonseiere

Blokk C - 22 seksjonseiere

Blokk D - 6 seksjonseiere + 2 fullmakter

Totalt 48 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære årsmøte for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 120.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Sigrid Bæverfjord ble valgt som styremedlem for 2 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Morten Ove Vissås	På valg: 2027
Styremedlem:	Marit Westgaard	På valg: 2027
Styremedlem:	Lasse C. Baardseth	På valg: 2027
Styremedlem:	Dag Bergwitz-Larsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Sigrid Bæverfjord	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Vedtektsendring vedrørende installasjon av varmepumpe

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Installasjon av varmepumpe godkjennes så lenge styret orienteres i forkant av installasjon. Styret skal skriftlig godkjenne ønsket løsning. Det vil utarbeides retningslinjer og spesifikasjoner for valg av modell, og hensiktsmessig plassering av utedel og kanaler, samt krav til frostsikring og drenering. Dette må følges for å få innvilget søknad om montering av varmepumpe.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets innstilling er at det ikke åpnes for montering av varmepumper.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble godkjent med 44 stemmer for og 4 stemmer mot.

6.2 Sjøppelkasser til hundeposer

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ønske om frittstående søppelkasser til hundeposer for å begrense forsøpling og øke sannsynlighet for at hundeeiere plukker opp etter sin hund. Dette vil øke trivselen i uteområdet.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anbefaler ikke flere søppelkasser enn eksisterende renovasjonsløsning da vi ikke har en løsning for å vedlikeholde løsningen. Styret antar det er lav betalingsvillighet for tømning av ytterligere renovasjonspunkter.

Vedtak:

Styrets forslag til vedtak ble enstemmig godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge /s/

Protokollfører:

Lasse C. Baardseth /s/

Protokollvitne:

Leif Jørgensen /s/

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

1. Sameiegjenstand

Disse vedtektene gjelder som sameieavtale for Realsameiet Rådalsparken ("Sameiet"). Sameiets eiendom er gnr. 726 bnr. 273 i Fredrikstad kommune ("Eiendommen").

Eiendommen er felles tomtearealer for reguleringsplanområdet Rådalen Øst. Eiendommens antatte avgrensning fremgår av bilag 1. Eiendommen vil få sine endelige grenser når grunneiendommene som skal utbygges med boliger er fradelt 726/100 som illustrert på bilag 1, og når det er avklart med kommunen hvilke arealer kommunen skal overta.

Sameierne er de eierseksjonssameier som er etablert på grunneiendommer fradelt fra 726/100. Disse eierseksjonssameiene har rett og plikt til å være sameiere. Eiendommen ligger i realsameie mellom eierseksjonssameienes eiendommer. Det som her er regulert gjelder selv om det av tinglysingen fremgår at det er den enkelte seksjon i eierseksjonssameie som fremstår som sameier i Eiendommen.

Den enkelte sameiers ideelle andel i Eiendommen uttrykkes i en brøk, ("Sameiebrøken"). Det er den avtalte Sameiebrøken som gjelder mellom partene. Den eierandel som måtte fremgå av det som er tinglyst andel i realsameiet gjelder ikke. Sameiebrøkens teller er lik antallet bruksenheter/boliger som inngår i det enkelte eierseksjonssameie. Nevneren er summen av alle bruksenheter som bebygges på grunneiendommene fradelt fra 726/100.

2. Bruk av Eiendommen

Hver sameier og brukere av boligene hos hver sameier, skal ha rett til bruk av Eiendommen til det den er ment brukt til innenfor de regler som Sameiet til enhver tid setter, og det som følger av reguleringsplanen.

Eiendommens hovedformål er adkomst, gjesteparkering, utendørs opphold, lek og rekreasjon for sameiernes beboere, utplassering av renovasjonsanlegg mm, alt i tråd med arealformålene i reguleringsplanen.

Ved plassering av transformatorstasjon på Eiendommen skal dem som i den forbindelse trenger adkomst til denne har rett til slik adkomst.

3. Vedlikehold mv.

Forvaltning, drift og vedlikehold av Eiendommen skal besørges og bekostes av Sameiet.

Sameiet skal i tillegg drifte og organisere felles uteoppholdsarealer som ligger innenfor de enkelte eierseksjonssameiers grunneiendom, og hvor det følger av reguleringsplanen eller av tinglyste dokumenter at arealene skal tjenes som fellesområder for utbyggingen/boligene i reguleringsplanområdet.

Sameiet skal også drifte og vedlikeholde noen arealer innenfor BB3 som tjener som adkomst til gatetunet, og/eller som er opparbeidet som en del av gatetunet.

Sameiet skal også tilby å forestå alt vedlikehold av utomhusområder for sameierne for å søke å oppnå stordriftsfordeler og enhetlig vedlikehold. Dette inkluderer spesielt snø, strø, fei, klipp og rak men kan også omfatte rydding, reparasjon og vedlikehold, og annet.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

4. Rettslig rådighet

En sameier råder ikke over og kan ikke overdra og pantsette særskilt sin ideelle sameieandel. Overlatelse av bruksrett til andre er det ingen anledning til.

5. Fordeling av Sameiets kostnader og inntekter (til sammen kalt felleskostnader)

Sameiets inntekter og kostnader skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

Den enkelte sameier skal betale et akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også benyttes til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

6. Sameiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

Flertallet regnes etter Sameiebrøken. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken av styrets leder.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

1. Endring av Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning,
3. Endring av vedtektene (når ikke vedtektene stiller strengere krav)
4. Fravalg av forretningsfører

Vedtak om salg eller utleie av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.3 Møte

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Den enkelte sameier møter med sin styreleder eller det styremedlem som det enkelte styret har utpekt. Den enkelte sameier kan ikke møte med fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til møtet dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

Ordinært sameiermøte skal avholdes innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til møte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel. Fristen skal likevel være på minst 3 dager.

I tilfelle det ikke innkalles til sameiermøte som skal holdes etter vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, kan hver sameier eller styremedlem kreve at tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad skal innkalle til sameiermøte.

Innkallingen skjer skriftlig. Kravet om skriftlig innkalling kan i det enkelte tilfelle fravikes dersom samtlige sameiere samtykker til dette.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- b) velge styreleder.
- c) velge revisor

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

7.6 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen, med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder trenger ikke å være sameier.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

8. Styret

De enkelte sameieres styreledere utgjør til sammen Sameiets styre.

8.1 Valg av styre

Sameiermøte velger ikke styre, men styrets leder – av og blant styrets medlemmer

Inntil hele Rådalsparken er ferdig utbygget utpeker Rådalen Eiendomsutvikling AS tre styremedlemmer på fritt grunnlag.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger og beslutninger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, det som følger av punkt 3 og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan treffe alle beslutninger som ikke etter lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med 2/3 flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet ikke skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks, fastsette vederlag, føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter, samt å si ham opp.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

10. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem eller forretningsføreren må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Hvem som kan forplikte Sameiet utad

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

14. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

15. Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses med mindre alle sameierne gir sin tilslutning til oppløsningen, utbyggingen av Rådalsåsen gnr 726/100 i Fredrikstad kommune er slutført, og Eiendommen avhendes eller ikke lenger skal bestå som egen grunneiendom. Alle vilkår må være tilstede for at oppløsning skal kunne vedtas og slutføres. Beslutning om oppløsning treffes på sameiermøtet med tilslutning fra alle sameiere.

16. Div bestemmelser

Årsmøtet kan bestemme at felleskostnadene til drift og vedlikehold av Rådalsparken skal innkalles gjennom felleskostnadene i boligsameiene som til sammen danner realsameiet Rådalsparken.

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

17. Sameieloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i sameieloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Forhold som ikke er regulert i vedtektene reguleres av sameielovens bestemmelser i den utstrekning sameieloven har bestemmelser om slike forhold.

VEDTEKTER FOR RÅDALSÅSEN BOLIGSAMEIE

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Navn og formål:

(1) Sameiets navn er Rådalsåsen boligsameie.

(2) Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 726, bnr 265 i Fredrikstad kommune.

1-2 Forretningskontor:

(1) Forretningskontoret er i Fredrikstad kommune.

2. EIENDOMMEN

2-1 Sameiet:

(1) Sameierne eier bebyggelsen og eiendommen til gnr 726, bnr 265 i Fredrikstad kommune i felleskap.

(2) Sameiet består av 96 boligseksjoner, oppført som blokker, og en næringsseksjon – parkeringskjeller.

Den enkelte bruksenhets avgrensning med hoveddel, tilleggsdeler, formål og sameiebrøk fremgår av seksjoneringsbegjæring og eventuelle senere reseksjoneringsbegjæringer. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Ved seksjonering er parkeringskjelleren beliggende i en egen næringsseksjon, mens boder er beliggende på fellesareal med eksklusiv bruksrett for den enkelte seksjon, etter eierseksjonsloven § 25 (5).

(3) For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Sameiebrøken er fastsatt med utgangspunkt i hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Dog gjelder at sameiebrøken for næringsseksjonen har en teller på 1. Se ellers punkt 9 om at næringsseksjonen ikke skal tilordnes andel av felleskostnader.

2-2 Fellesareal:

(1) Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med eventuelle tilleggsdeler med enerett til bruk, er fellesarealer.

3. RETTSLIG RÅDERETT

3-1 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner:

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon.

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3-2 Omsetning, pantsettelse, utleie m.v:

(1) Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt omsettes blant boligeiere innenfor hele reguleringsplanens område (Rådalsåsen). Tilsvarende for utleie.

3-3 Eierskiftegebyr - meldeplikt ved overdragelse og utleie

(1) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifter betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(2) Seksjonseier plikter å underrette sameiet skriftlig om utleie. Leiers navn må oppgis. Seksjonseier plikter å påse at leier forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, vedtak fattet av årsmøter og av styret.

4. FAKTISK RÅDERETT

4-1 Rett til bruk:

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Seksjonseier skal behandle bruksenheten og andre rom og annet areal tilliggende seksjonen med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Eierne av boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til hver sin bod merket med leilighetsnummer på plantegning inntatt som vedlegg til vedtektene her, jfr. eierseksjonsloven § 25 (5).

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra årsmøtet (styret). Adgangen til og vilkår ved utførelse av slike arbeider er nærmere regulert i vedtektenes pkt 7 og 8.

(5) Bruksenheten må bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

(6) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. PARKERING - KJØRING PÅ FELLESAREALENE

5-1 Parkeringsplasser:

(1) Sameiets parkeringsplasser er lokalisert i sameiets parkeringskjeller, som utgjør en egen næringsseksjon. Gjesteparkeringsplasser er plassert på utomhusområde omtalt i punkt 5-6.

(2) Næringsseksjon som eies i sameie mellom de sameierne som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass. Parkeringskjelleren består av totalt 103 parkeringsplasser fordelt på én stor sammenhengende næringsseksjon under bygg A, B, C og D.

(3) De sameierne som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass vil få overskjøtet til seg ideell andel av næringsseksjonen lik det antall bruksretter til parkeringsplasser som er ervervet. Eierandelen i næringsseksjonen / parkeringskjelleren gir eksklusiv bruksrett til angitt parkeringsplass angitt på plantegning inntatt som vedlegg 1.

(4) Næringsseksjonen betjener også fellesfunksjoner for sameiet, slik som blant annet adkomstarealer, tekniske fellesløsninger. Drift og vedlikehold av parkeringskjelleren administreres av sameiet ved styret på vanlig måte. Næringsseksjonen inneholder også tekniske fellesløsninger av enhver art, og administreres av sameiet ved styret på vanlig måte.

(5) Ideelle andeler til næringsseksjonen kan fritt omsettes til eiere av boliger på eiendommer fradelt fra 726/100 i Fredrikstad kommune (tilsvarende reguleringsområde for Rådalsåsen).

5-2 Generell regulering av kjøring og parkering:

- (1) Trafikk og parkering skal foregå hensynsfullt og med forsiktighet, slik at det ikke oppstår fare eller unødvendig forstyrrelser.
- (2) Parkering kan kun foretas på oppmerkede og tilviste plasser som er avsatt til dette formål.
- (3) Parkering må kun skje i medhold av den fordeling og den rett som følger av 5-3.

5-3 Organisering av felles parkering og boder:

- (1) Sameiet har sportsboder plassert i fellesareal.
- (2) Sportsbodene organisert med eksklusiv bruksrett til eierseksjonene.
- (3) Eventuelle felles gjesteparkeringsplasser skal kun brukes til gjesteparkering.

5-4 Kostnader og vedlikehold av næringsseksjonen:

- (1) Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av næringsseksjonen.
- (2) Kostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne som eier ideell andel av næringsseksjonen med lik del pr andel, 1/103 pr andel (tilsvarer det samlede antall plasser i hele kjelleren. Eier av parkeringsplassene betaler kr. 150,- i månedlige felleskostnader pr. pr andel / per plass. Beløpene ligger inkludert i eierseksjonens totale månedlige felleskostnader. Beløpene kan når som helst endres av styret, som for felleskostnader ellers, og lik de faktiske kostnader som medgår til drift og vedlikehold av næringsseksjonen.

5-5 Parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

- (1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte parkeringsplass.
- (2) Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass.
- (3) Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
- (4) Nærmere bestemmelser om søknad, dokumentasjon m.v. er eventuelt fastsatt i sameiets ordensregler.

5-6 Felles uteoppholdsarealer/realsameie:

(1) Sameiet inngår i reguleringsplan for Rådalen Øst. Omgivelsene rundt sameiets eiendom utgjør et felles utomhusområde/uteoppholdsareal med felles funksjoner som felles adkomst, parkering, områder for lek og opphold, gatetun renovasjon, friområder med tilgang for allmennheten mm.

(2) Området er organisert som realsameie mellom utbyggingseiendommene i reguleringsplanene. Arealet omtales som «Rådalsparken».

(3) Parken betjener sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer. Det er utarbeidet en egen sameieavtale/vedtekter som regulerer sameiets (og andre utbyggingseiendommer innenfor reguleringsplanen) rettigheter og plikter. Kostnadene til drift og vedlikehold av Rådalsparken som hvert år belastes sameiet, fordels mellom sameierne slik det er regulert i punkt 9.

6. VEDLIKEHOLD

6-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

(1) Følgende grensesnitt er avtalt som fellesanlegg i sameiet.

a) Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter.

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens sikringskap.

c) tele/datanett fram til første tilknytningspunkt for bruksenheten.

Det samme gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene felles behov.

(2) I parkeringskjelleren er grensesnittet fastsatt slik at sameiet har ansvaret for alle bærende konstruksjoner som vegger, søyler, bæringer, fundamentering, dekker og drenering. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen garasje plass og egen sportsbod.

6-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer:

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr. punkt 6-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skal påføre vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven § 35.

6-4 Sameiets rett til adkomst for utførelse av vedlikehold, kontroll mv:

(1) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i 6-3. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

(1) I den grad sameiets forsikring kan benyttes til utbedring av skade som seksjonseieren har ansvaret for å utbedre (seksjonseierens vedlikeholdsansvar), jfr. særlig ovenfor punkt 6-1, skal seksjonseieren betale egenandelen.

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

7.1 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) i selve boligen - hoveddelen:

(1) Seksjonseier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i hoveddelen, dersom (på vilkår av at):

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskifting av slike jfr. punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr. punkt 6.

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

(2) Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av hoveddelen omfatter ikke rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

7-2 Seksjonseiers rett til å gjennomføre endringer (moderniseringstiltak) av tilhørende rom og annet areal som hører til bruksenheten (terrasser, balkonger, boder, uteareal, parkeringsplasser mv):

(1) Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller og/eller på loft, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (uterom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke.

Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer.

(2) Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens areal.

(3) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter punkt 6-1 omfatter plikt til å vedlikeholde bruksenhetens tilhørende rom og annet areal som hører bruksenheten til i opprinnelig stand.

(4) Om samtykke til å gjennomføre moderniseringstak gis, skal det fastsettes vilkår.

Det vil blant annet normalt bli stilt vilkår om

a) at moderniseringstiltak ikke hindrer, vanskeliggjør, eller fordyrer sameiets fremtidige vedlikehold etter punkt 6-3.

b) at fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres om en seksjon får anledning til å øke størrelse på boligens areal, jfr. punkt 2-1 (3) og 9.

8. Endringer av bygning eller tomt (moderniseringstiltak)

8-1 Endringer:

(1) En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr. eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen forøvrig inkludert fasader, så som sol/vindavskjerming, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, beplantning etc.

Alle produkter, installasjoner og løsninger som utbygger skriftlig har tilbudt å levere som tilvalg i forbindelse med sin leveranse til seksjonseierne, er å regne som godkjente løsninger. Seksjonseierne som etter overtagelse/innflytting ønsker å gjennomføre endringer for å dekke behovet utbyggers tilvalg dekket, må velge de samme produkter, installasjoner og løsninger. Alle slike endringer skal allikevel meldes til styret.

Det er forbudt med innglassing av balkonger, verandaer og markterrasser, og montering av paraboler, antenner og varmepumper. Det er videre forbudt å utvide terrasse på mark.

(2) Forbudet gjelder også endringer på en seksjons eventuell utvendige tilleggsarealer.

(3) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av årsmøtet, jfr. lov om eierseksjoner § 49, med mindre årsmøtet i eget vedtak har gitt sameierne en generell tillatelse til tiltaket på nærmere fastsatte vilkår eller når styret har fått en begrenset fullmakt til å gi slike tillatelser.

(4) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en seksjonseiers nedsatte funksjonsevne jfr. eierseksjonsloven 26, se punkt 8-4 nedenfor.

8-2 Vilkår:

(1) Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i) Sameiet er, med mindre annet er særlig avtalt, å betrakte som eier av tilbygg, innretninger o.l (heretter kalt tiltaket) som seksjonseier etter samtykke har fått satt opp på sameiets eiendom, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Når en seksjonseier har fått samtykke ved eget vedtak eller ved generelt samtykke får seksjonseier fullmakt fra sameiet til på egen kostnad og søke om eventuelle nødvendige offentlige tillatelser. Nødvendige tillatelser må foreligge før arbeid igangsettes.

I den grad seksjonseier eller sameiet mottar pålegg fra offentlige myndigheter, eller enhver annen, i anledning utførte arbeider, må seksjonseier rette seg etter disse også om dette innebærer at bygningen må tilbakeføres i opprinnelig stand.

(iii) Seksjonseier skal selv eller ved innleid hjelp, kontrahere og følge opp byggearbeidet, og er overfor sameiet ansvarlig for at arbeidet er faglig godt og korrekt utført. Seksjonseier har i forhold til sameiet prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iv) Seksjonseier forplikter seg til selv, eller ved innleid hjelp, å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(v) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(vi) Arbeidene betales av seksjonseier.

(vii) Alle direkte utgifter som sameiet får som et resultat av arbeidet, betales av seksjonseier.

(viii) Med mindre annet er særlig avtalt, forplikter seksjonseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv reparasjon og utskiftning av tiltaket.

(ix) Seksjonseier må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av seksjonseier, dennes husstand, leier, håndverkere eller andre seksjonseier har gitt adgang til sameiet.

Seksjonseier har videre ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under eller som senere måtte oppstå som følge av arbeidene.

(x) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen samt etablering av ladepunkt for el-bil er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

Seksjonseier er kjent med at årsmøtet til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte sameiets fellesareal, inklusive arealer med midlertidig bruksrett for slike tiltak som samtykket omfatter eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres.

Seksjonseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av årsmøtet og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(2) Om samtykke til ombygninger og påbygninger av selve bruksenheten medfører at en seksjon får anledning til å øke størrelsen på boligens areal skal som hovedregel fordelingsnøkkel og eventuell sameiebrøk endres jfr. punkt 2-1 (3) og 9.

(3) Årsmøtet kan fastsette ytterligere og andre vilkår i sitt vedtak om tillatelse.

8-3 Gjennomførte forandringer:

(1) Alle forandringer som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

(2) Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeidene.

(3) For øvrig gjelder vilkår fastsatt i 6-2 ovenfor.

8-4 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne:

(1) En seksjonseier som ønsker å gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne må søke styret om tillatelse for oppføring av tiltaket.

(2) Årsmøtet har gitt styret fullmakt til å godkjenne slike på de vilkår som følger av punkt 6-2 med følgende tilleggsvilkår:

(i) Tiltaket skal gjennomføres på en måte som er minst mulig sjenerende for øvrige eiere.

(ii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad om behovet opphører med mindre annet er særskilt avtalt.

(iii) Tiltaket skal fjernes av seksjonseier for dennes kostnad når seksjonen overdras til ny eier med mindre annet er særskilt avtalt.

8-5 Ladepunkt for el-bil:

Seksjonseierne må selv bekoste nødvendig utstyr for å knytte seg til anlegget for lading av el-bil. Kostnader til energi fordeles mellom seksjonseierne basert på måling.

9. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

9-1 Felleskostnader:

(1) Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøkene, dog med de unntak som er beskrevet i disse vedtekter

Næringsseksjonen skal ikke belastes felleskostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av næringsseksjonen er omtalt i punkt 5-4.

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Kabel TV, grunnpakke
- Brebånd, grunnpakken
- Forretningsførersel/revisjon
- Kostnadene sameiet blir belastet til drift og vedlikehold av Rådalsparken. Jfr. pkt 5-6.

(3) Kostnader til energi for lading av el-bil fordeles basert på måling, jfr. punkt 8-5.

(4) Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Strømforbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

9-2 Betaling av felleskostnader:

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

9-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse:

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

9-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:

(1) Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

10. Pålegg om salg og fravikelse – mislighold

10-1 Mislighold:

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

10-2 Pålegg om salg:

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

10-3 Fravikelse:

(1) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 39 og tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

11. Styret og dets vedtak

11-1 Styret – sammensetning:

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 4 styremedlemmer. Det skal velges ett styremedlem fra hvert bygg. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Årsmøtet kan vedta at styret selv bestemmer fordelingen av vederlaget.

Vederlag utbetales etterskuddsvis.

11-2 Styremøter:

(1) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

11-3 Styrets oppgaver:

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

11-4 Styrets beslutningsmyndighet:

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

11-5 Inhabilitet:

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

11-6 Representasjon og fullmakt:

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

12. Årsmøtet

12-1 Myndighet:

(1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

12-2 Tidspunkt for årsmøtet:

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

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

12-3 Innkalling til årsmøte:

(1) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsførereren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 12-2, 1. avsnitt.

12-4 Saker årsmøtet skal behandle:

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

12-5 Hvem kan delta på årsmøtet:

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

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

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

12-6 Møteledelse og protokoll:

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet:

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.

12-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet:

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene.

12-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

12-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,

- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

12-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder:

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

12-12 Inhabilitet:

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

13. UTBYGGING OVER FLERE BYGGETRINN

Fredrikstad kommune har godkjent utbygger Rådalen Eiendomsutvikling AS sin oppføring av bygg A, B, C og D. Byggene oppføres over flere byggetrinn. Bygg C og D ferdigstilles sist, og består av bruksenhetene med seksjonsnummer 49 til og med 96 med tilhørende fellesarealer i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring for sameiet. Rådalen Eiendomsutvikling AS eier bygg C og D og har også tinglyst hjemmel til alle seksjonene i de siste byggetrinnene. Sameierne er enige om at inntil det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for de gjenstående boligseksjonene i henholdsvis bygg C og D, skal de samme boligseksjonene ikke belastes med felleskostnader.

Sameierbrøkens nevner skal frem til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligseksjonene utgjøre summen av telleren for de 48 seksjonene som inngår i byggetrinn 1. Utbygger skal alene bære alle kostnader knyttet til utbygging av de ikke fullførte boligseksjonene med tilhørende fellesarealer utvendig og innvendig.

Tilsvarende gjelder for utvendige fellesområder som skal inngå i Sameiet Rådalsparken. Ved overlevering av boligene i bygg A og B ferdigstilles felles uteområder som forutsatt i utbyggingsavtale / rammetillatelse / faseplan med Fredrikstad kommune. Uteområdet i faseplan for bygg C og D (nordre del av Rådalsparken) ferdigstilles av utbygger for utbyggers regning og overleveres sammen med seksjonene i bygg C og D.

Utbygger Rådalen Eiendomsutvikling AS står fritt til å benytte felles uteområder, parkeringskjeller og annet så lenge prosjektet pågår.

Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Rådalen Eiendomsutvikling AS.

13. Forholdet til eierseksjonsloven:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

HUSORDENSREGLER FOR RÅDALSÅSEN BOLIGSAMEIE

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

- Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.
- Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdet.
- Fellesarealer og trappeoppganger skal ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler.

2. Støy

- Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
- Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
- All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

3. Skader og forsikring

- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
- Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
- Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å hode luftkanaler åpne for å unngå fukt og kondensskafer.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

- Eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.
- Tørkestativ og snorer skal ikke være høyere enn balkongens rekkverk.
- Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.
- Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.
- Mating av fugler er forbudt.

5. Brannvern

- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.
- Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).
- Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

- Ring brannvesen med en gang dersom brannalarmen utløses. Da hindrer vi utrykning som seksjoneier selv må stå til ansvar for.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Papp, glass/metall og restavfall plasseres i nedgravde beholdere.
- Plast kastes i egnede poser i avfallshuset.
- Farlig avfall kastes i røde beholdere i avfallshuset.
- Ingenting annet skal kastes i avfallshuset!
- Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjoneier selv kjøre bort.
- Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og parkområder

Dette utføres av engasjert vaktmestertjeneste.

8. Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- Husdyriereiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering og garasje

- Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjoneier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.
- Gjesteplassene er beregnet for gjester, **ikke** seksjoneier eller leietakere.
- Biler skal ikke plasseres ved inngangene. Dette området skal kun benyttes som av og på stigning (maks 10 min). Brudd på dette kan medføre borttauing for bileiers regning.
- Bilvask er ikke tillatt inne i garasjen.
- Kjør forsiktig og sakte!
- All røking forbudt i garasjeanlegg og boder!

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

September 2023

Styret i Rådalsåsen boligsameie

Styrets e-post adresse: radalsasen-boligsameie@home.solibo.no

Rådalsåsen Boligsameie

Styringsdokument for utøvelse av vedtektenes §§ 7-2 og 8-1

Årsmøte i Rådalsåsen boligsameie har utarbeidet og vedtatt følgende plan for behandling av de enkelte sameiernes eventuelle søknad om å etablere tiltak knyttet til bruksenhetens eller sameiets utearealer, jfr. vedtektens §§ 7-2 og 8-1:

Prosedyre:

- 1) Alle tiltak skal som omfattes av §§ 7-2 og 8-1 skal seksjonseier søke styre om på forhånd
- 2) Styret skal gi skriftlig svar på søknaden, og ingen tiltak skal iverksettes før skriftlig samtykke foreligger

Solskjerming:

- 3) Som solskjerming aksepteres sqreens (zip-sqreen) med mørk duk. Skinner og kassetter i samme farge som beslag, dvs. RAL 7021 eller tilsvarende
- 4) Leiligheter med takterrasse uten overdekking bør få mulighet for markise (i tillegg til sqreen om ønskelig) i samme farge / utførelse som sqreen
- 5) Leiligheter med balkonger uten overdekking bør få mulighet for markise (i tillegg til sqreen om ønskelig) i samme farge og utførelse som sqreen
- 6) På takterrasser (der etasjeplanet er trukket inn dvs. 4 og 5 etasje) kan det tillates sommerstue/vinterhage i glass med farge på beslag tilsvarende som for sqreen
- 7) På balkonger/terrasser kan det søkes om uttrekkbar sidemarkise som skjerming mot vind og innsyn ved bruk av uteplass. Materiell i samme farge som sqreen og beslag
- 8) En søknad om innglassing (sommerstue/vinterhage) på terrasse bør vurderes/behandles/tegnes/søkes hos Make arkitekter AS v/Kai Gundersen. Arkitektens anbefaling, utredning og forslag skal deretter søkes og godkjennes i sameiets styre før arkitekt søker Fredrikstad kommune om godkjennelse dersom det er påkrevd. Arkitektens forslag og utredning er ønskelig for å ivareta bebyggelsens estetikk, bruk og bygningsmessige kvalitet
- 9) Ethvert vedlikehold av solskjerming på balkonger og terrasser samt innglassede sommerstue/vinterhage på terrasser skal hvile på den enkelte seksjonseier. Rengjøring av glassfasader må finne sted fra egen bolig/terrasse

Rådalsåsen Boligsameie

Styringsdokument for utøvelse av vedtektenes §§ 7-2 og 8-1

Bruk av grill på uteområder / terrasser, balkonger mv:

- 10) Enhver bruk av kullgrill / bålpanne eller lignende i sameiet er forbudt. Bruk av gassgrill / elektrisk grill tillates uten forutgående søknad. Gassbeholdere og tilhørende utstyr skal driftes og oppbevares forskriftsmessig

Annet:

- 11) Listen over tiltak er ikke uttømmende
- 12) Styrets vurdering av søknader skal alltid sammenholdes med vedtektenes §§ 7-2 og 8-1



Adresse

Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256471

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

301014116

Gårdsnummer

726

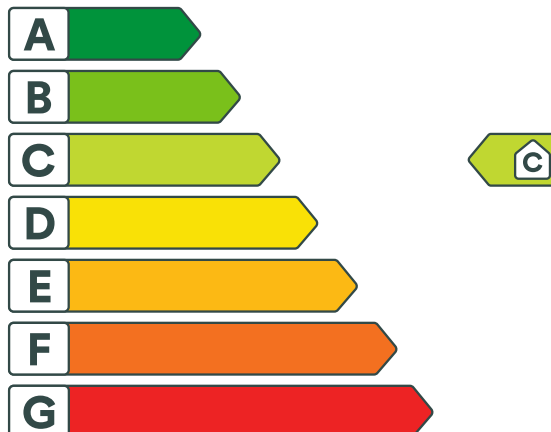
Bruksnummer

265

Seksjonsnummer

96

Bruksenhetsnummer

H0402


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2023

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet bruksareal

102,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

106,92 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

106,03 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 815 kWh



Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY



Detaljering

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



Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Rådalslia 11 - Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 42 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Reinroseveien Linje 8	4 min	0.4 km
Lisleby fergeleie Linje 804	7 min	4.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min	6.5 km
Sentrum fergeleie Linje 805	12 min	6.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min	7.2 km

Skoler

Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 176 elever, 12 klasser	9 min	0.8 km
Hauge skole (1-7 kl.) 200 elever, 12 klasser	13 min	1.2 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 256 elever, 15 klasser	14 min	1.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	17 min	1.6 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min	2.2 km
Glemmen vgs - Lisleby	6 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

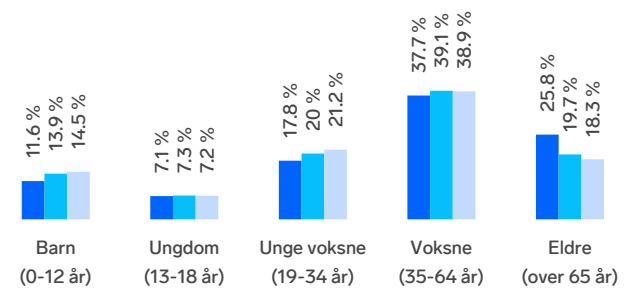
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 år) 32 barn	9 min	0.8 km
Rolsvøy barnehage (1-5 år) 107 barn	14 min	1.2 km
Trollklubben bhg - Rolsvøy (0-5 år) 92 barn	14 min	1.2 km

Dagligvare

Meny Østfoldhallene	15 min	
Rema 1000 Dikeveien Post i butikk	16 min	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

	Rekustad skole Ballspill	14 min	1.2 km
	Hauge skole Aktivitetshall, ballspill	13 min	1.2 km
	MUDO Gym Fredrikstad	14 min	
	Sporty24 Fredrikstad	6 min	

Boligmasse

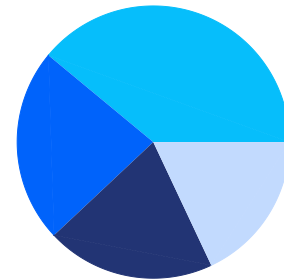


■ 86% enebolig
■ 14% blokk

Varer/Tjenester

	Østfoldhallene	16 min
	Apotek 1 Østfoldhallen	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

■ Råkollen/Hauge
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

