



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

levert av Anticimex AS

Rådalslia 11
1664 ROLVSØY
Gnr./Bnr.: 726/265
Seksjonsnr. : 96
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 139 m²

Totalt bruksareal (BRA): 139 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.04.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.04.2025
Referansenummer	15070154
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0060
Hjemmelshaver/selger	Hans Petter Berg/Mette Irene Aldar Berg
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Hans Petter Berg.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	10.04.2025 15:09

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 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		

Byggemåte

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.

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. Oppvarming med elektrisitet. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

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



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Øvrige rom		Overflater gulv	10	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 bygningssakkyndige 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 som innehar 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 bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige 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

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
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 areal

Leiligheten inneholder 102 m2 P-ROM og 20 m2 S-ROM. S-ROM omfatter innglasset balkong.

Sjakter mot omsluttende vegger er medregnet i boligens bruksareal.

Rapport

Våtrom - Bad 1.

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 sistene.
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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner
	Fallforhold (gulv)	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. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm over en avstand på 36 cm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
	TGIU Fukt i tiliggende konstruksjoner	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 unormale forhold.

Våtrom - Bad 2.

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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	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. Måling av relativ luftfuktighet viste følgende: RF 23,1 %, temperatur 20,2 grader C og duggpunkt -1,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	----------------------------------	---

	Fallforhold (gulv)	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. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm over en avstand på 40 cm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
--	--------------------	---

Våtrom - Vaskerom.

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

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Fallforhold (gulv)	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 Fukt i tiliggende konstruksjoner	Rommet har ingen direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.
--	---------------------------------------	--

Kjøkken

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskum 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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Ventilasjon og avtrekk		Kjøkkenventilator med kullfilter i tillegg til separat avtrekksventil i rommet.
--	------------------------	--	---

Øvrige 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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	TG 2	Overflater gulv		Det er registrert en åpen skjøt i gulv i stue. Dette er i følge opplysninger fra eier en reklamasjonsak som skal utbedres.
--	------	-----------------	--	--

Etasjeskiller - 4. etg.

Etasjeskille av betongkonstruksjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling		Det er kun registrert mindre skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 2 mm i soverom 1 og ca. 6 mm i stue/kjøkken.
--	----------------	--	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Ventilasjon



Ventilasjon

I følge opplysninger fra eier ble det byttet filter i ventilasjonsaggregatet høst 2024.

 **TGIU**

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
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.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i vaskerom.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæringer for det elektriske anlegget og det er ikke registrert feil eller mangler ved denne inspeksjonen.

Dører og vinduer

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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 **TGIU** Annet

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, terrasser, veranda etc

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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Balkonger, terrasser, veranda etc

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, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 **TGIU** Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er skjult og ikke inspisert.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Fremlagt FDV-dokumentasjon for brannslukningsutstyr og sprinkleranlegg.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Leiligheten har brannvarslingsanlegg med alarmstopper på vaskerom.

Rom for varig opphold

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

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremlagt plantegning for leiligheten.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt FDV-dokumentasjon fra byggeår.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring for installasjon av det elektriske anlegget.

Fremlagt samsvarserklæring for mindre endringer, datert 09.04.2025.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er i følge opplysninger fra eier ikke utført el-tilsyn i boligen.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom]



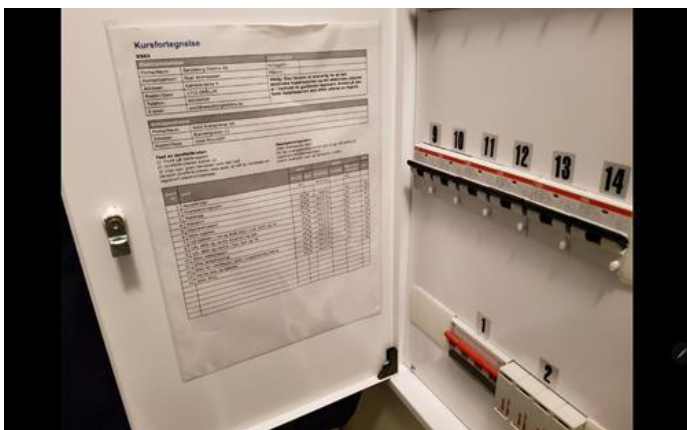
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250060
Adresse	Rådalslia 11		
Postnr.	1664	Sted	ROLVSØY
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	24 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Mette	Etternavn	Irene Aldar Berg
Selger 2 Fornavn	Hans	Etternavn	Petter Berg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

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 tinglysingsloven § 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

OPPRETTELSE AV

Andel i realsameie:

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 PANTEDOKUMENT
21:00 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

Løpenummer for forretnings: 613620689
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing									
Organisasjonsnr		Navn		Adresse					
FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK		FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK		Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD					
Rekvirent(er) av forretning									
Fødselsdato/Orgnr		Navn		Bruksenhe					
9223378871		RÅDALEN EIENDOMSUTVIKLING AS		Postboks 65, 1662 ROLVSØY					
Matrikkelenhet(er) som er seksjonert									
Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	ing	Eksklusivt uteareal
30004	726	265	0	1	93 / 6887	Boligseksjon	Ja		Nei
30004	726	265	0	2	36 / 6887	Boligseksjon	Ja		Nei
30004	726	265	0	3	36 / 6887	Boligseksjon	Ja		Nei
30004	726	265	0	4	62 / 6887	Boligseksjon	Ja		Nei
30004	726	265	0	5	69 / 6887	Boligseksjon	Ja		Nei
30004	726	265	0	6	93 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	7	36 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	8	36 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	9	62 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	10	71 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	11	93 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	12	36 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	13	36 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	14	62 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	15	71 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	16	102 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	17	36 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	18	62 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei
30004	726	265	0	19	71 / 6887	Boligseksjon	Nei		Nei

Doknr: 427964 Tinglyst: 22.04.2022
STATENS KARTVERK

Doknr: 427964 Tinglyst: 22.04.2022
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
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

15.03.2022 13:12

Side 2 av 4

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

15.03.2022 13:12

Side 3 av 4

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	Rådalens 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				Sameiebrøk (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	
1	B	93	B	13	B	36		25	B	41	B	37	B	69	B	
2	B	36	B	14	B	62		26	B	74	B	38	B	74		
3	B	36	B	15	B	71		27	B	72	B	39	B	88		
4	B	62	B	16	B	102		28	B	86		40	B	96		
5	B	69	B	17	B	36		29	B	36		41	B	36		
6	B	93		18	B	62		30	B	69	B	42	B	69	B	
7	B	36		19	B	71		31	B	69	B	43	B	69	B	
8	B	36		20	B	107	B	32	B	74		44	B	74		
9	B	62		21	B	57	B	33	B	76		45	B	88		
10	B	71		22	B	94	B	34	B	96		46	B	118	B	
11	B	93		23	B	36	B	35	B	36		47	B	54	B	
12	B	36		24	B	41	B	36	B	69	B	48	B	99	B	
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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

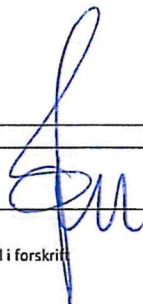
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato
7.2.2022

Innsenderens underskrift



ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl & Co
Ole-Jacob Martinsen
Advokat

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

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhete
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhets arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete har utendørs tilleggsareal
- 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
- 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
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato Fredrikstad, 7.2.2022	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver For Rådalens Eiendomsutvikling AS
Sted og dato Fredrikstad, 7/2-22	Hjemmelshavers underskrift Kim Johansen	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
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

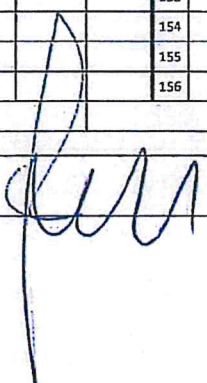
11. Kommunens saksbehandling

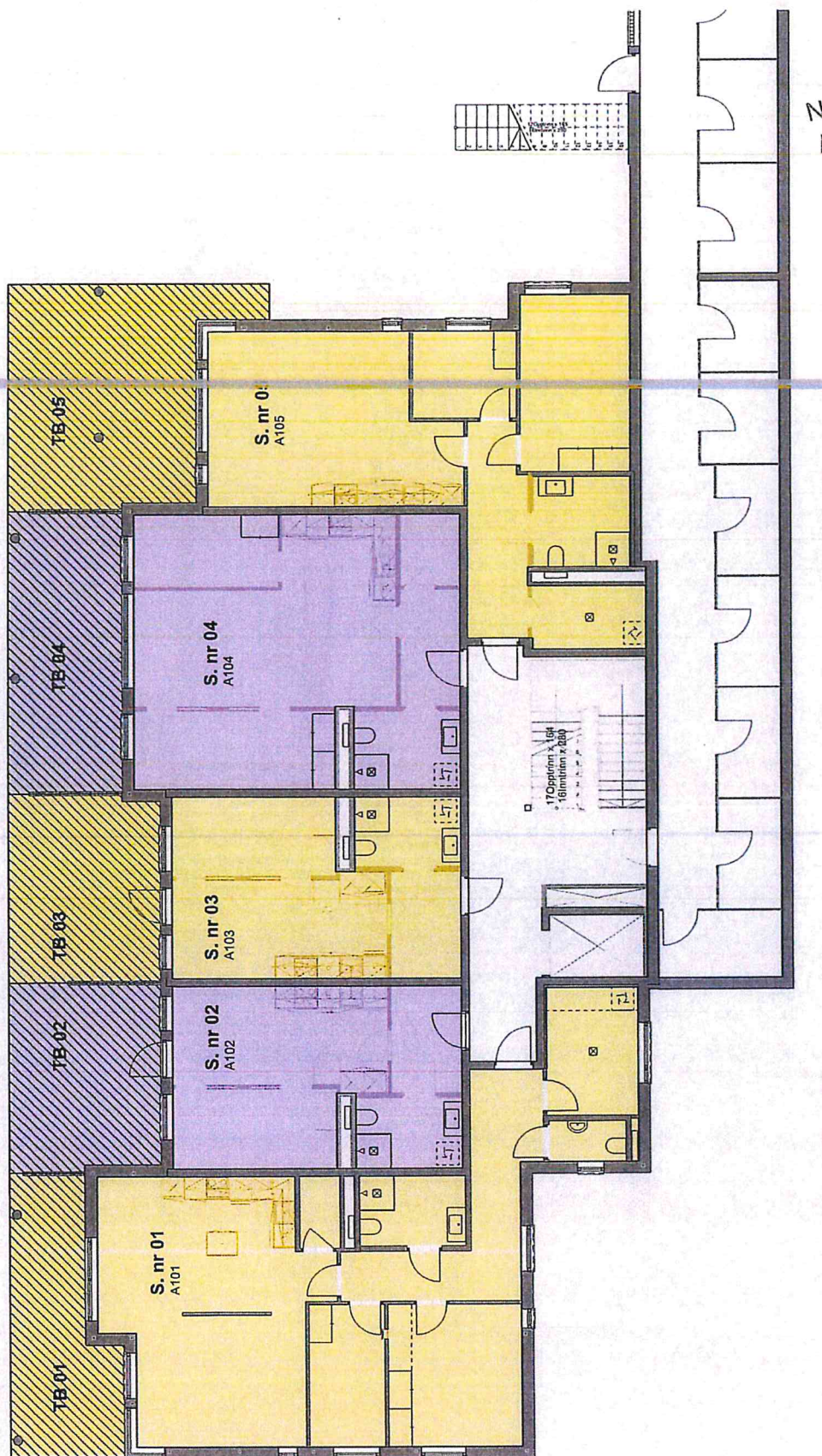
- ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. 3004	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 726	Bruksnr. 265	Festenr.
Dato 19.03.22	Underskrift A Skar	Stempel		

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

4. Søknaad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjons- nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samelebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal	S.nr	For- mål	Brøk (teller)	Tilleggs- areal
61	B	74		85	B	69	B	109				133			
62	B	51		86	B	73		110				134			
63	B	92		87	B	90		111				135			
64	B	67	B	88	B	97		112				136			
65	B	94	B	89	B	45		113				137			
66	B	35		90	B	60	B	114				138			
67	B	51		91	B	69	B	115				139			
68	B	92		92	B	73		116				140			
69	B	133	B	93	B	90		117				141			
70	B	102	B	94	B	138	B	118				142			
71	B	96	B	95	B	54	B	119				143			
72	B	45	B	96	B	99	B	120				144			
73	B	41	B	97	N	1	B	121				145			
74	B	46	B	98				122				146			
75	B	73	B	99				123				147			
76	B	75	B	100				124				148			
77	B	87		101				125				149			
78	B	45		102				126				150			
79	B	138		103				127				151			
80	B	73		104				128				152			
81	B	78		105				129				153			
82	B	97		106				130				154			
83	B	45		107				131				155			
84	B	69	B	108				132				156			
Sum tellere:		6887		Nevner =		6887									
Dato		Innsenderens underskrift													
7.2.2022															



Rådalen Øst

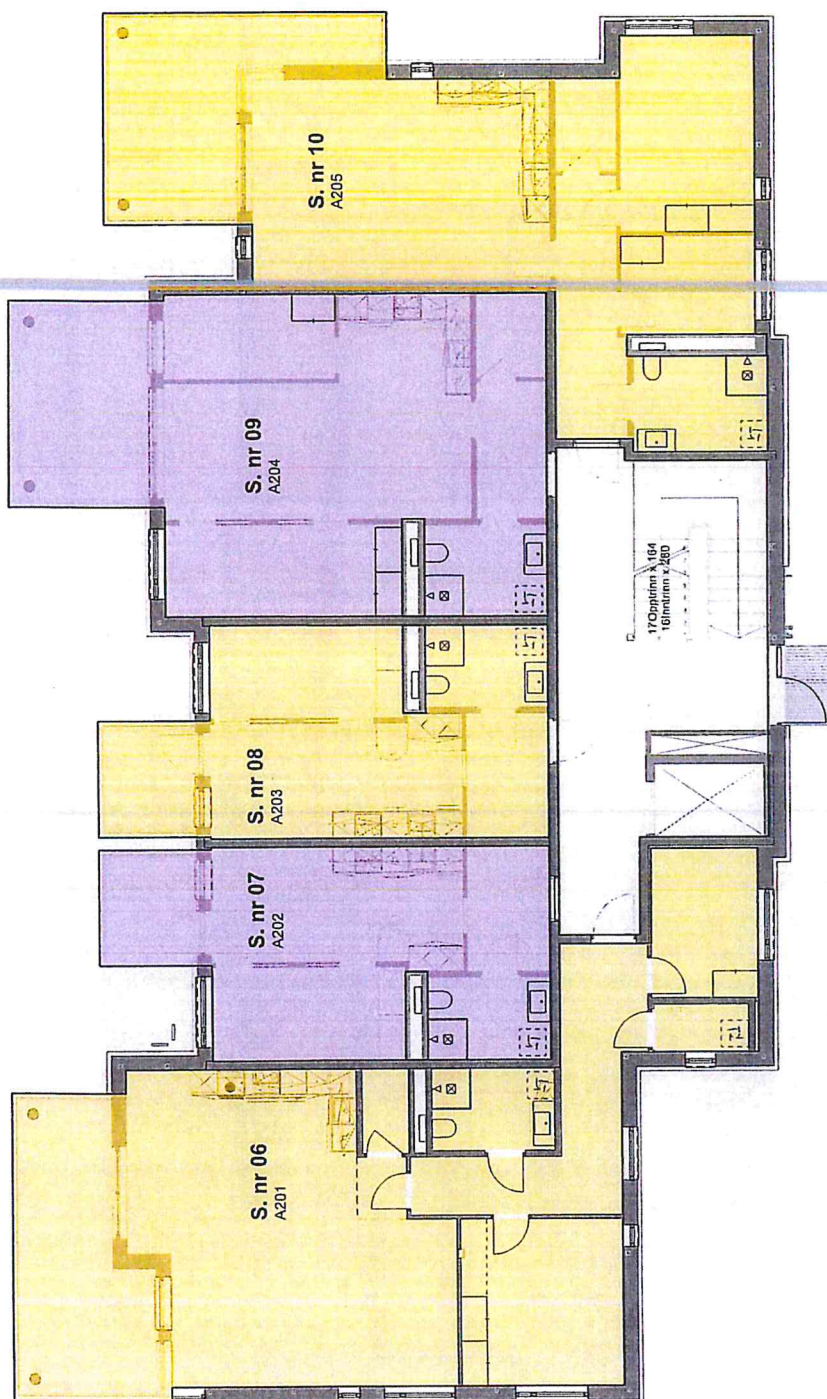
Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265

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



MAKE
Make Arkitektur AS

Solid



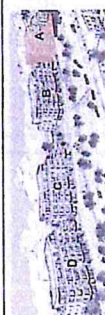
N

Solid

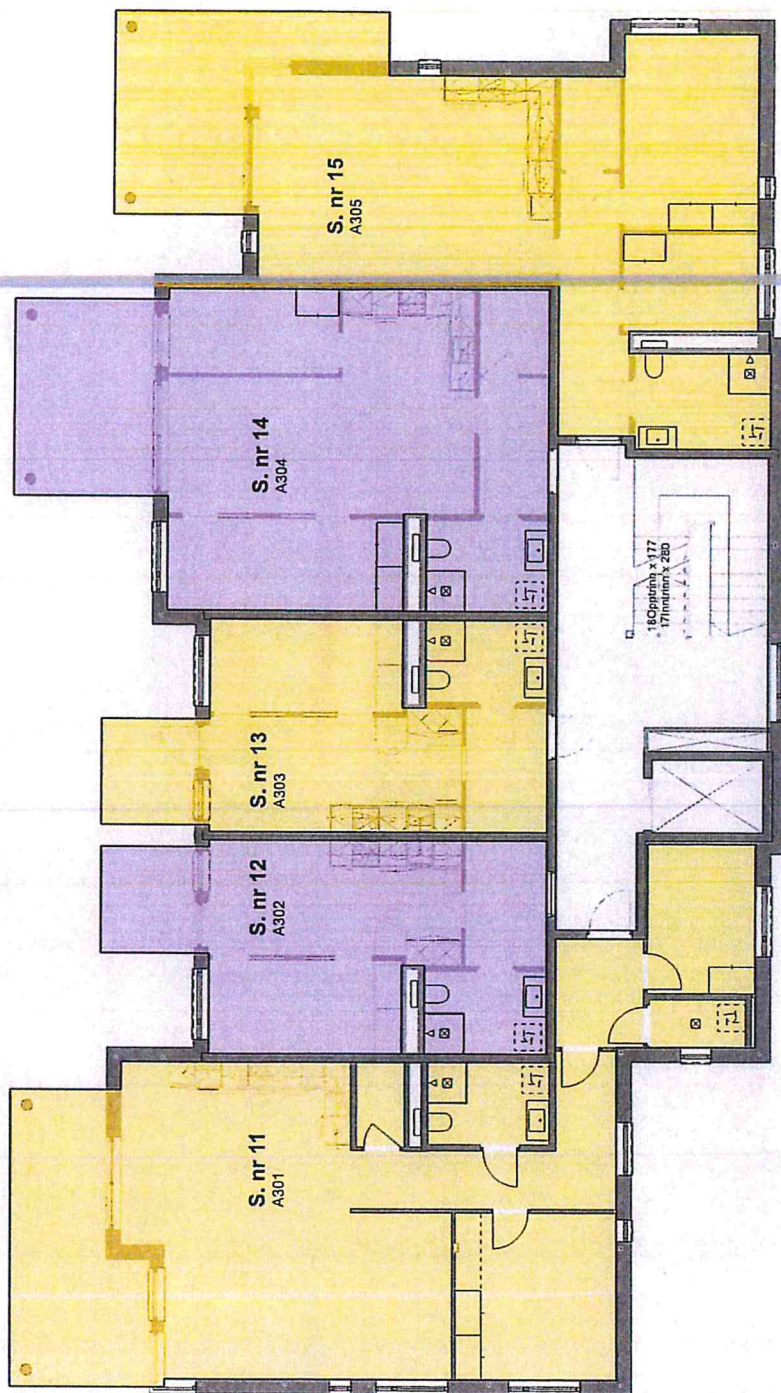
Rådalen Øst

Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265

HUS A - plan 2 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022



MAKE
Make Arkitekter AS



N

Solid

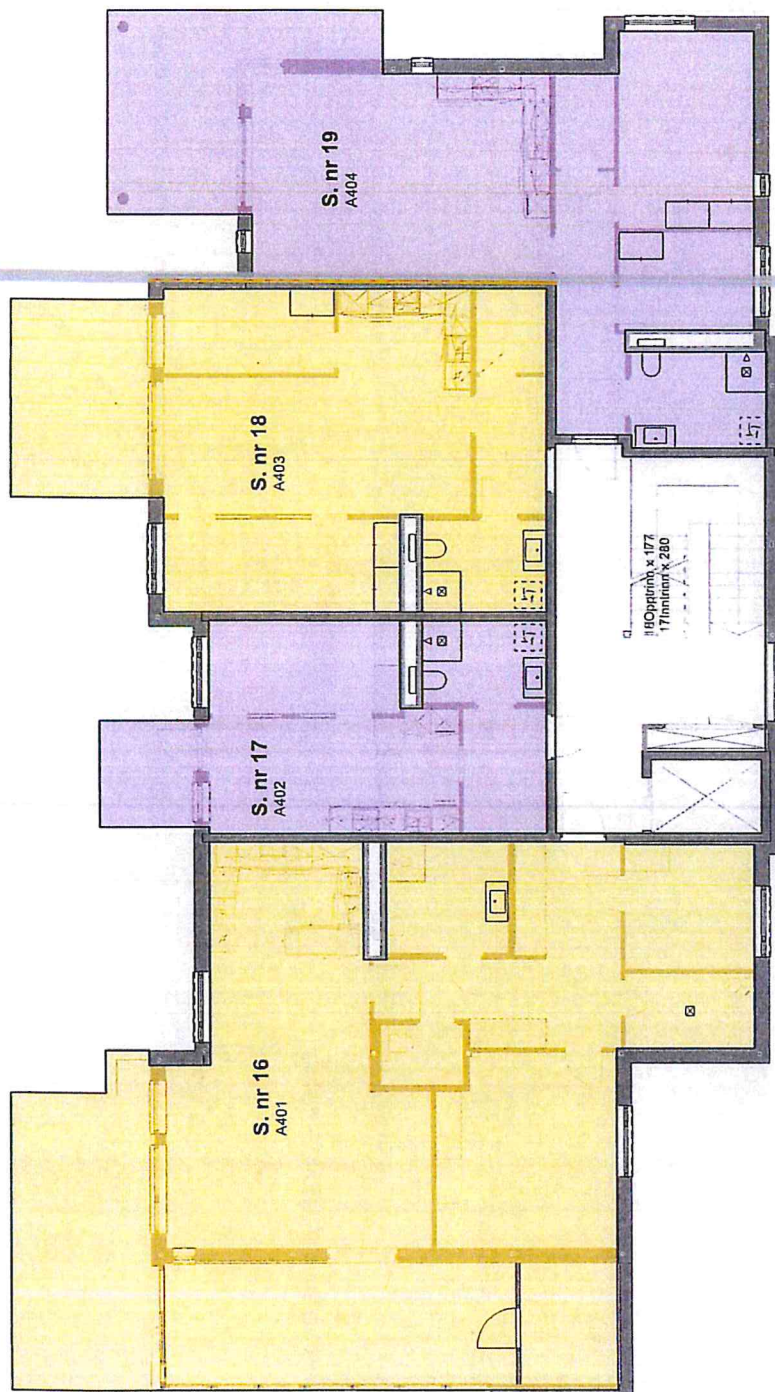
Rådalen Øst

Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265

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

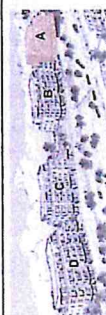


MAKE
Make Arkitekter AS



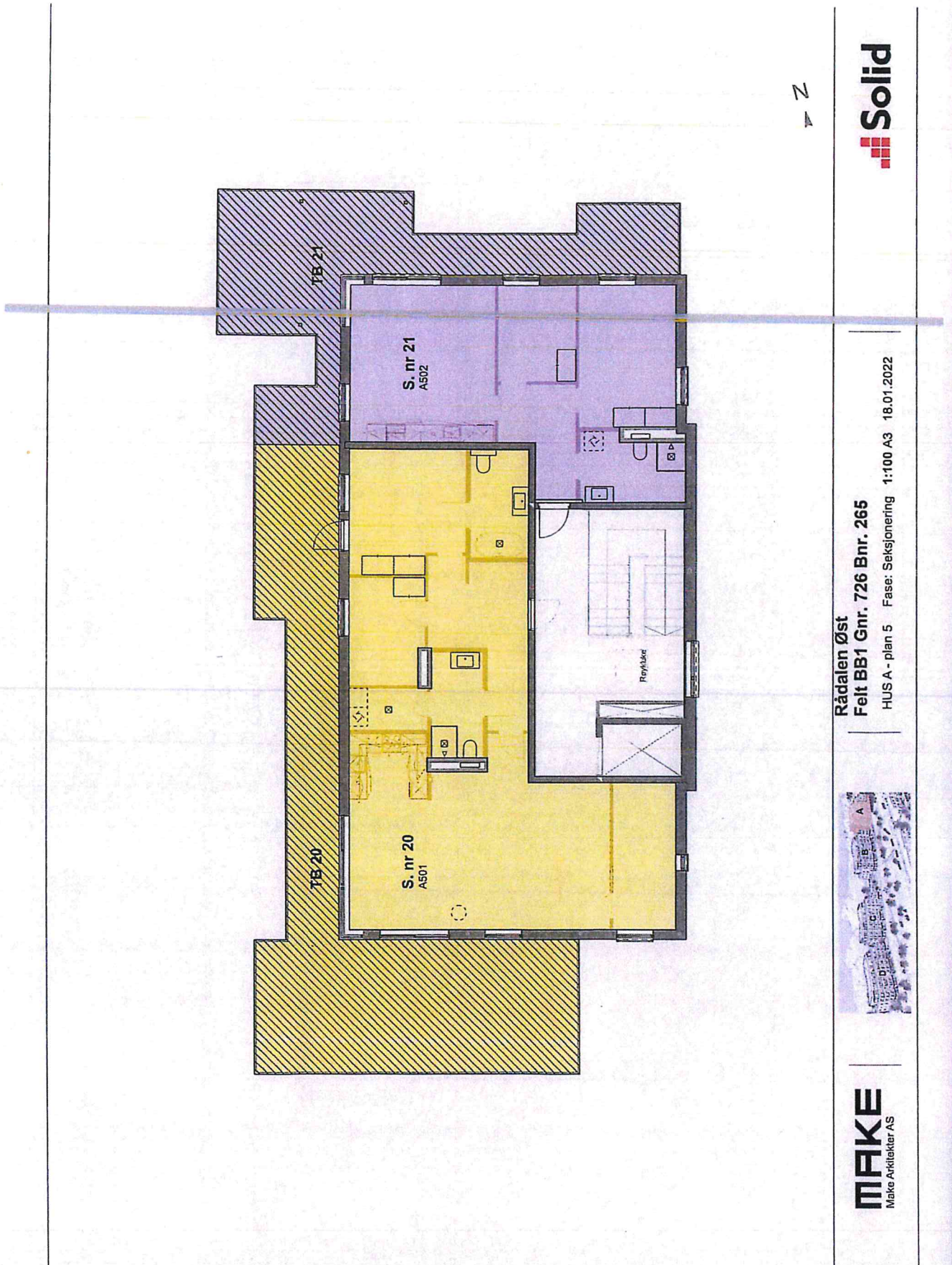
Rådalen Øst
Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265

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



MAKE
Make Arkitekter AS

Solid



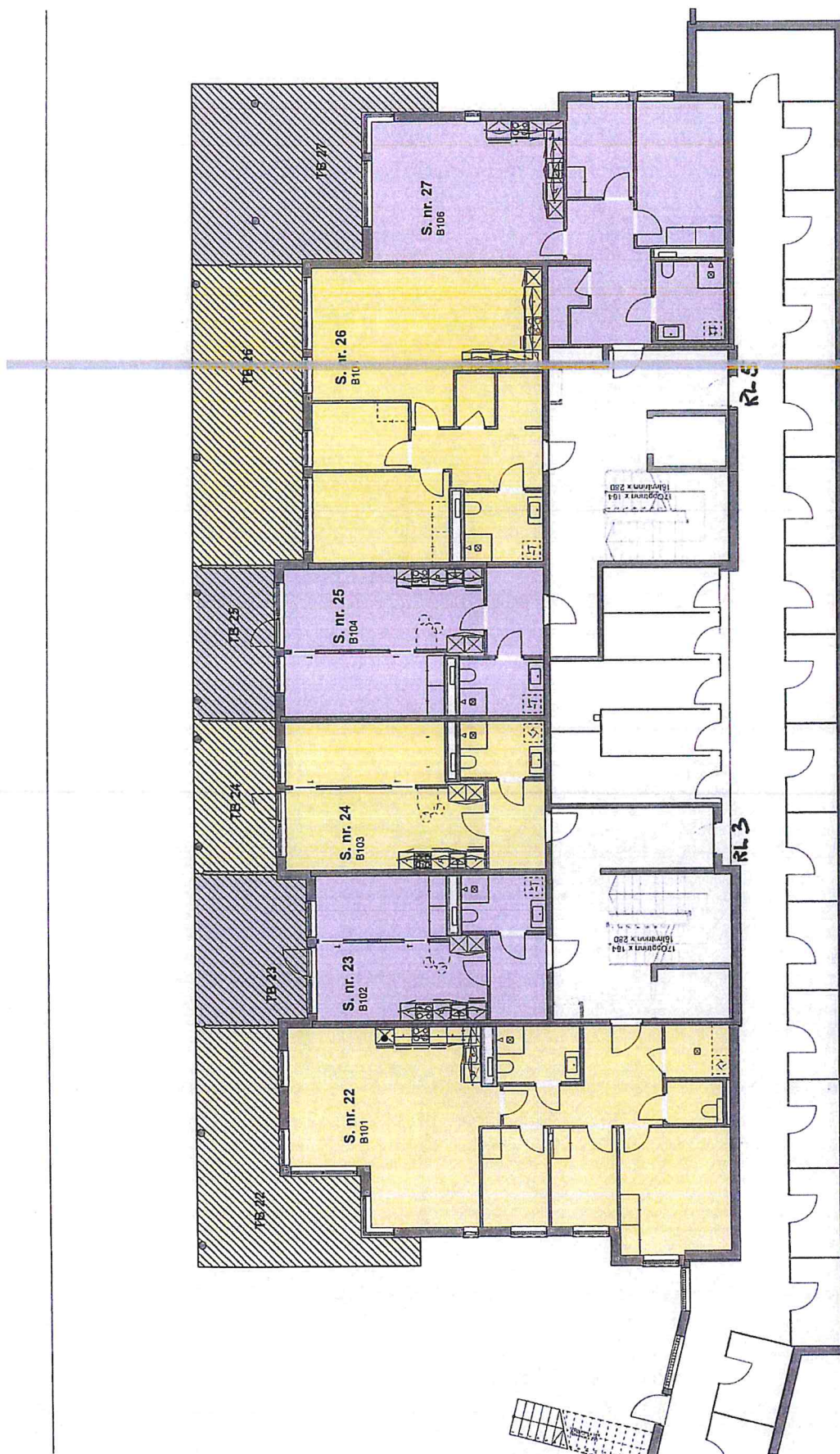
Rådalen Øst
Felt BB1 Gnr. 726 Bnr. 265

HUS A - plan 5 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022



MAKE
Make Arkitektur AS

Solid



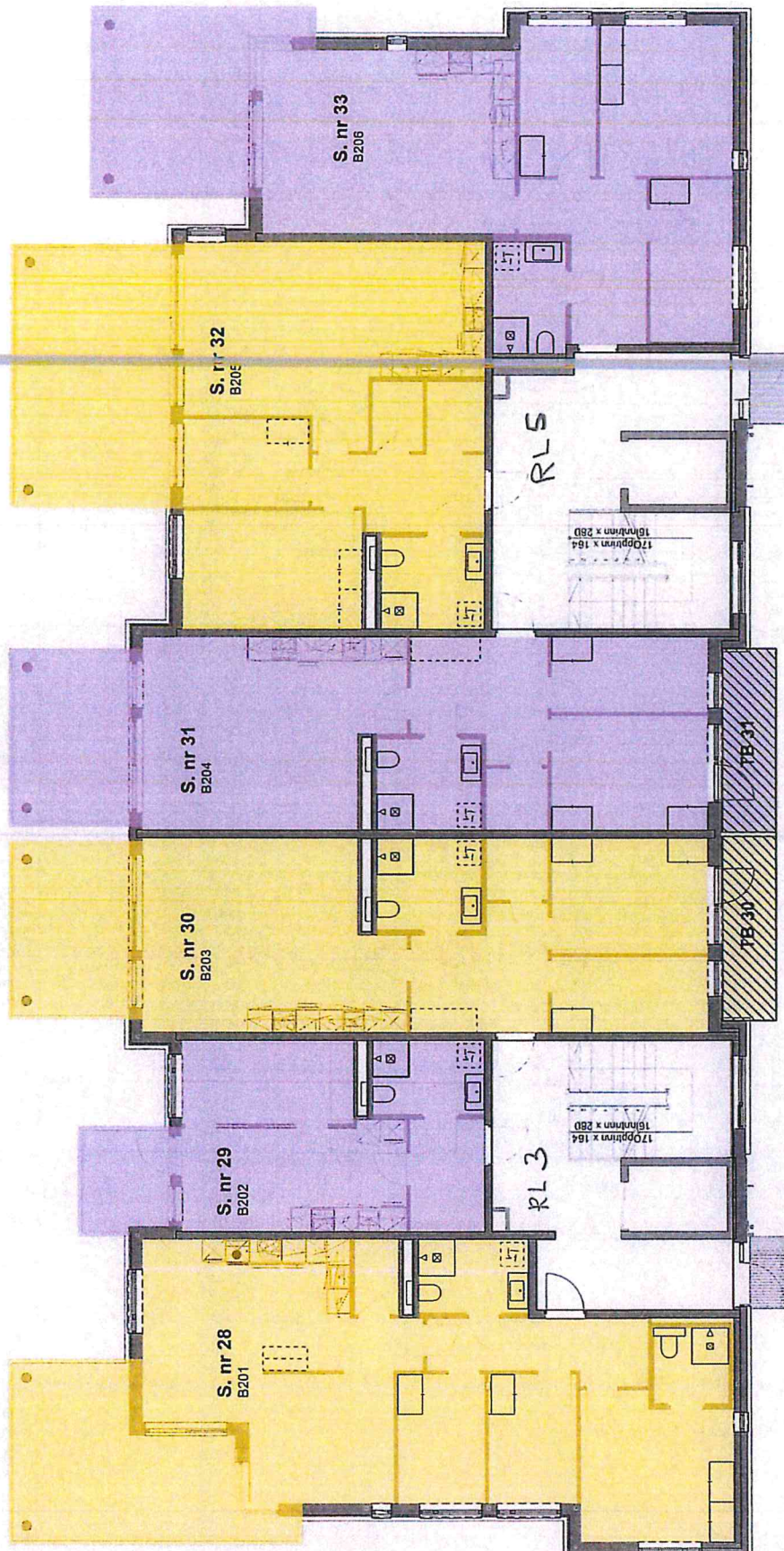
N



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

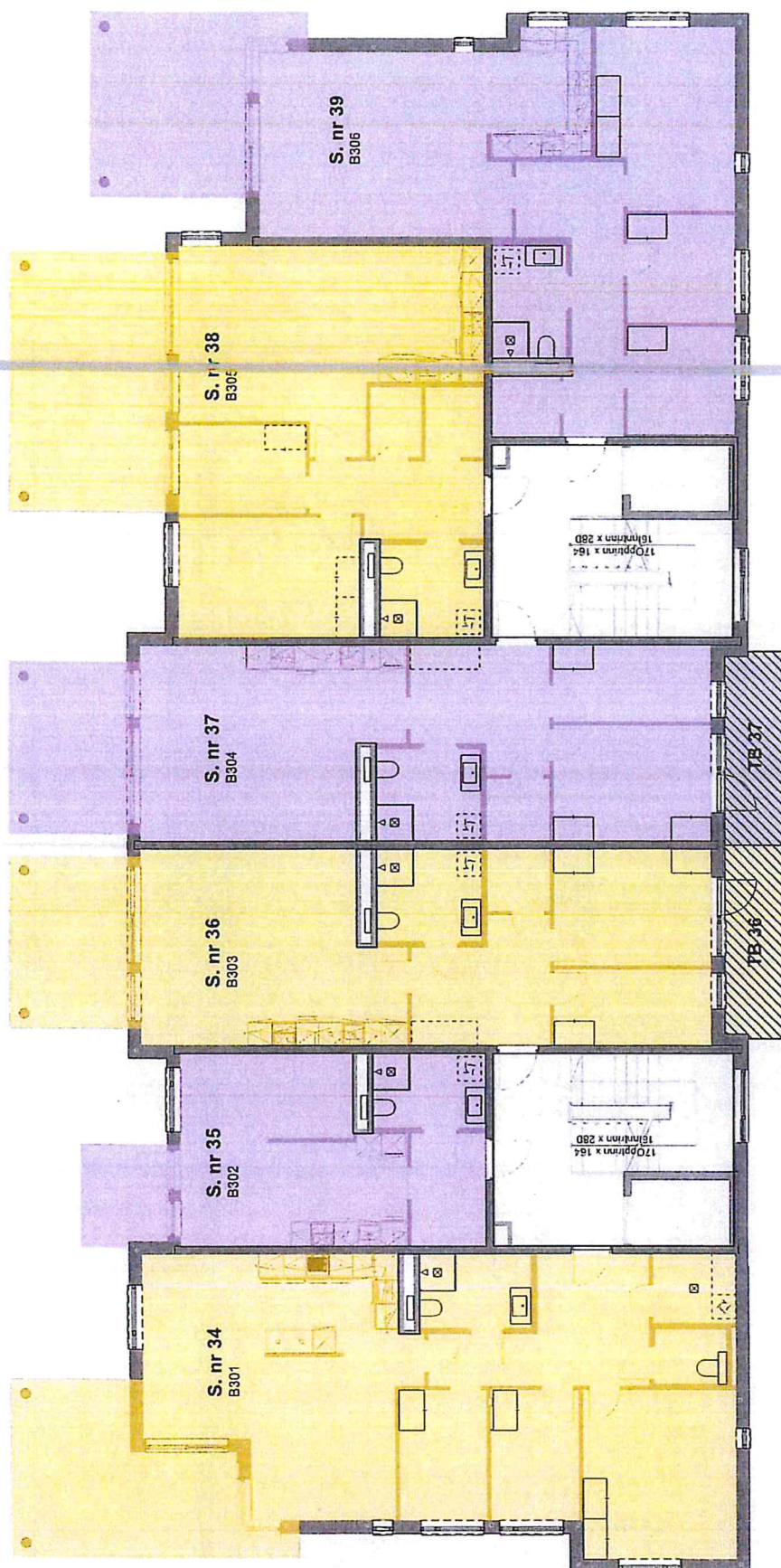


MAKE
Make Arkitekter AS



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



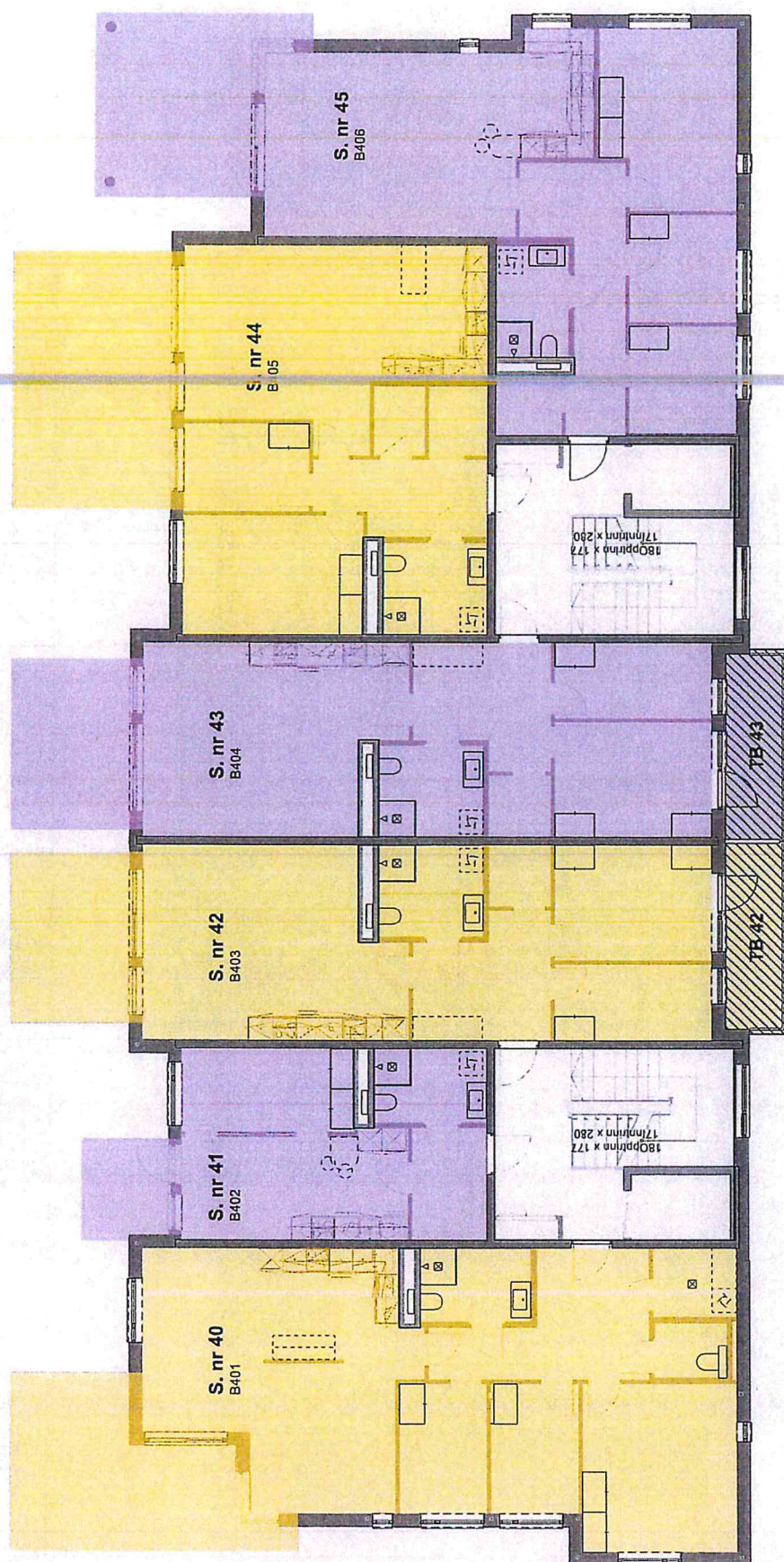


Rådalen Øst

Hus B - Plan 3 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022



MAKE
Make Arkitektur AS



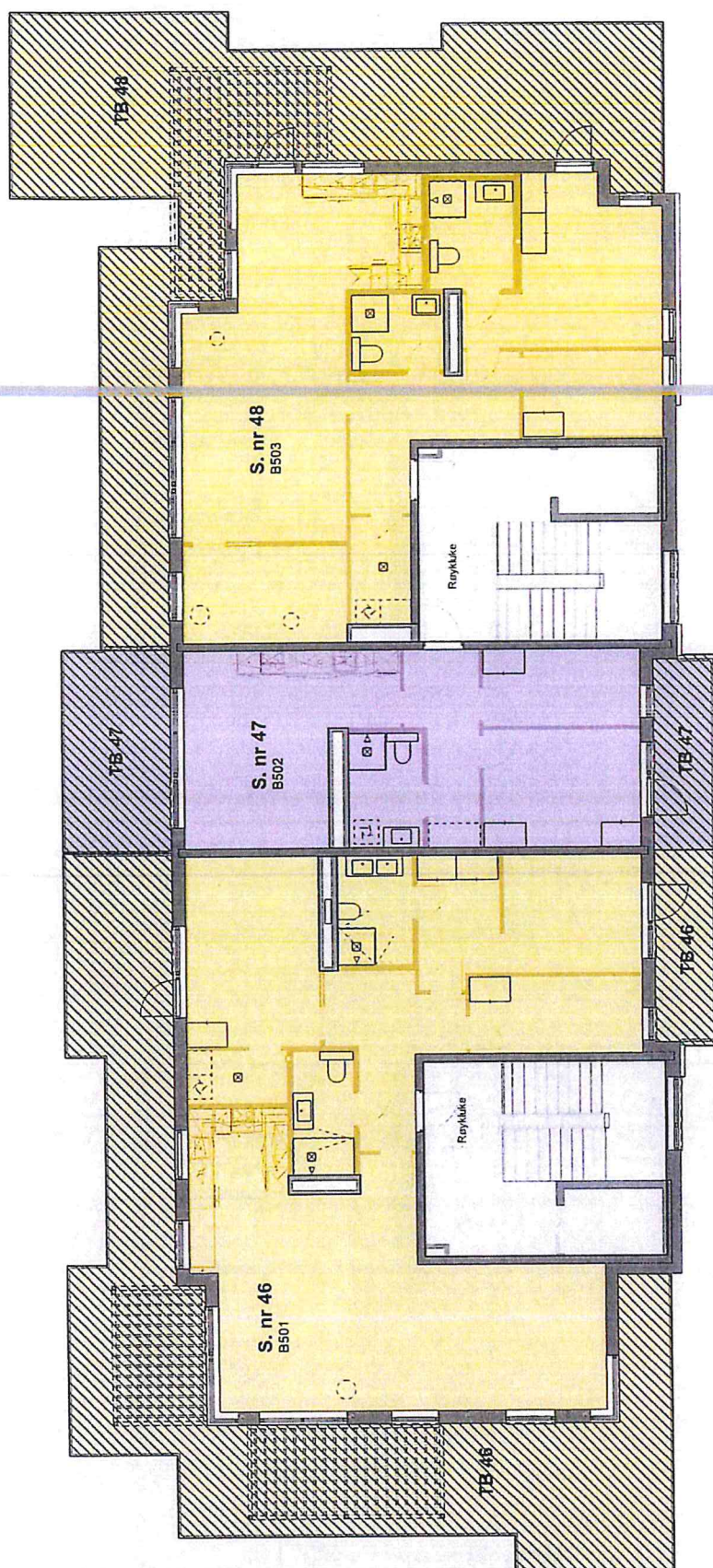
Solid

Rådalen Øst

Hus B - Plan 4 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022



MAKE
Make Arkitekter AS



Rådalen Øst

Hus B - Plan 5 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022

MAKE
Make Arkitektur AS

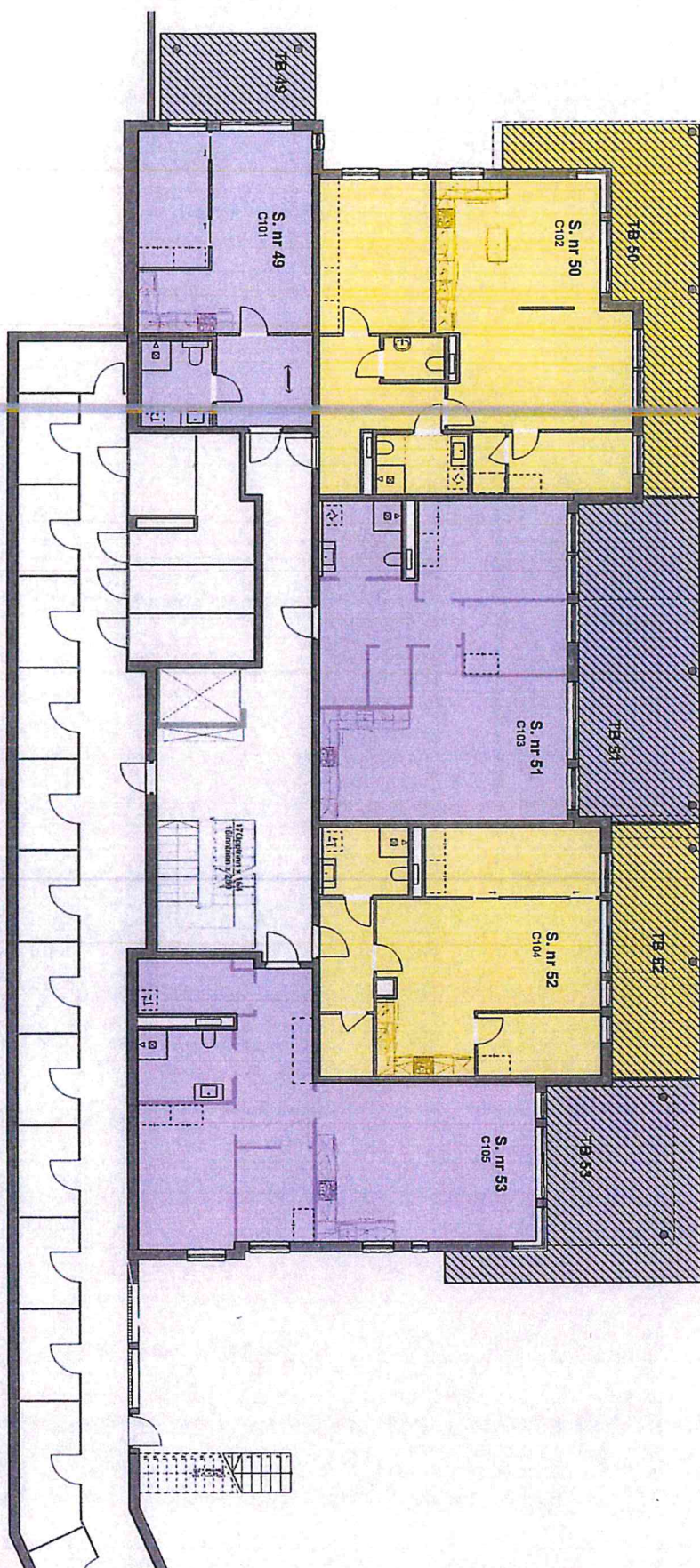
Solid

MAKE
Make Arkitektur AS



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

Solid



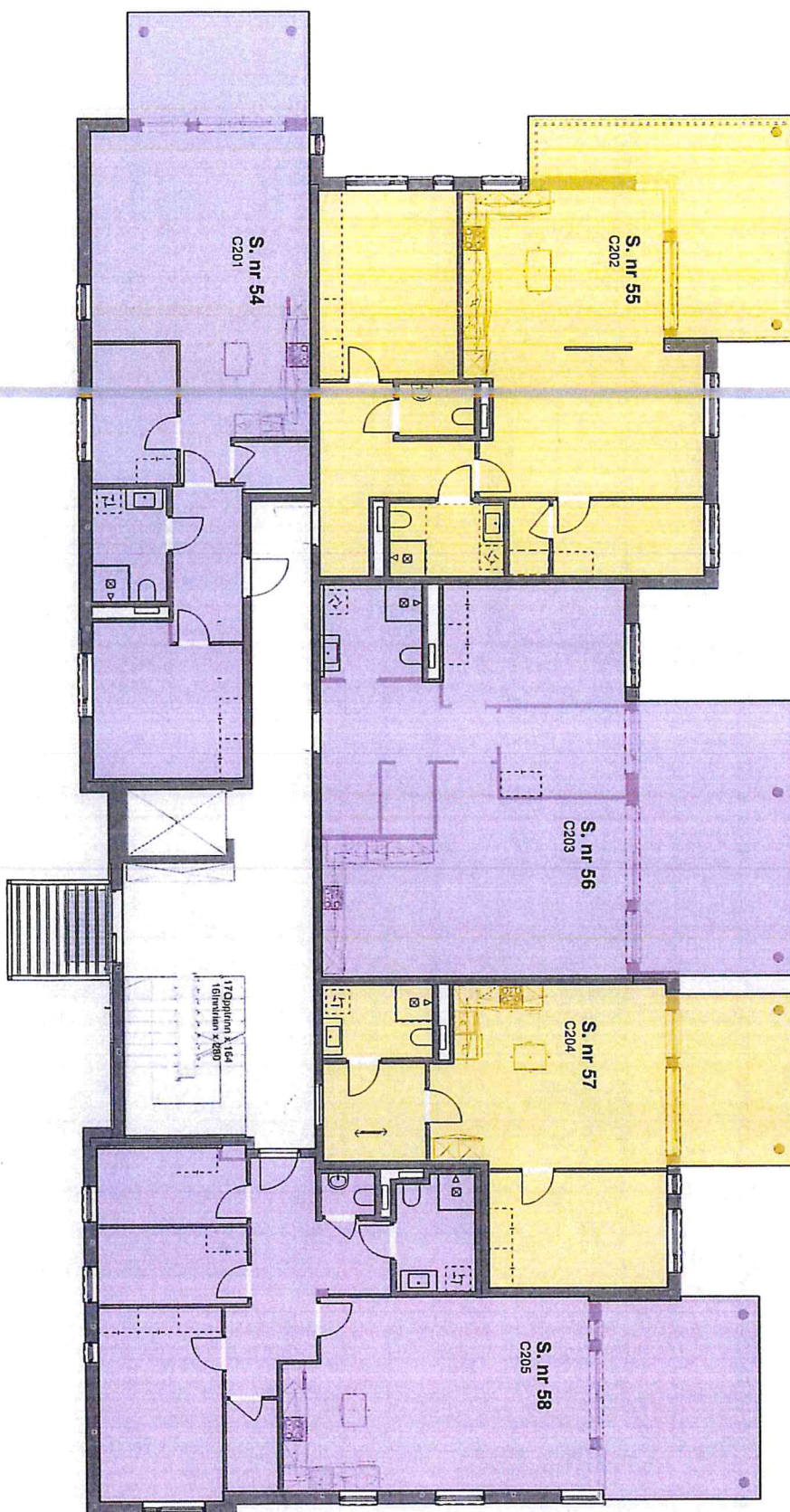
MAKE
Make Arkitekt AS



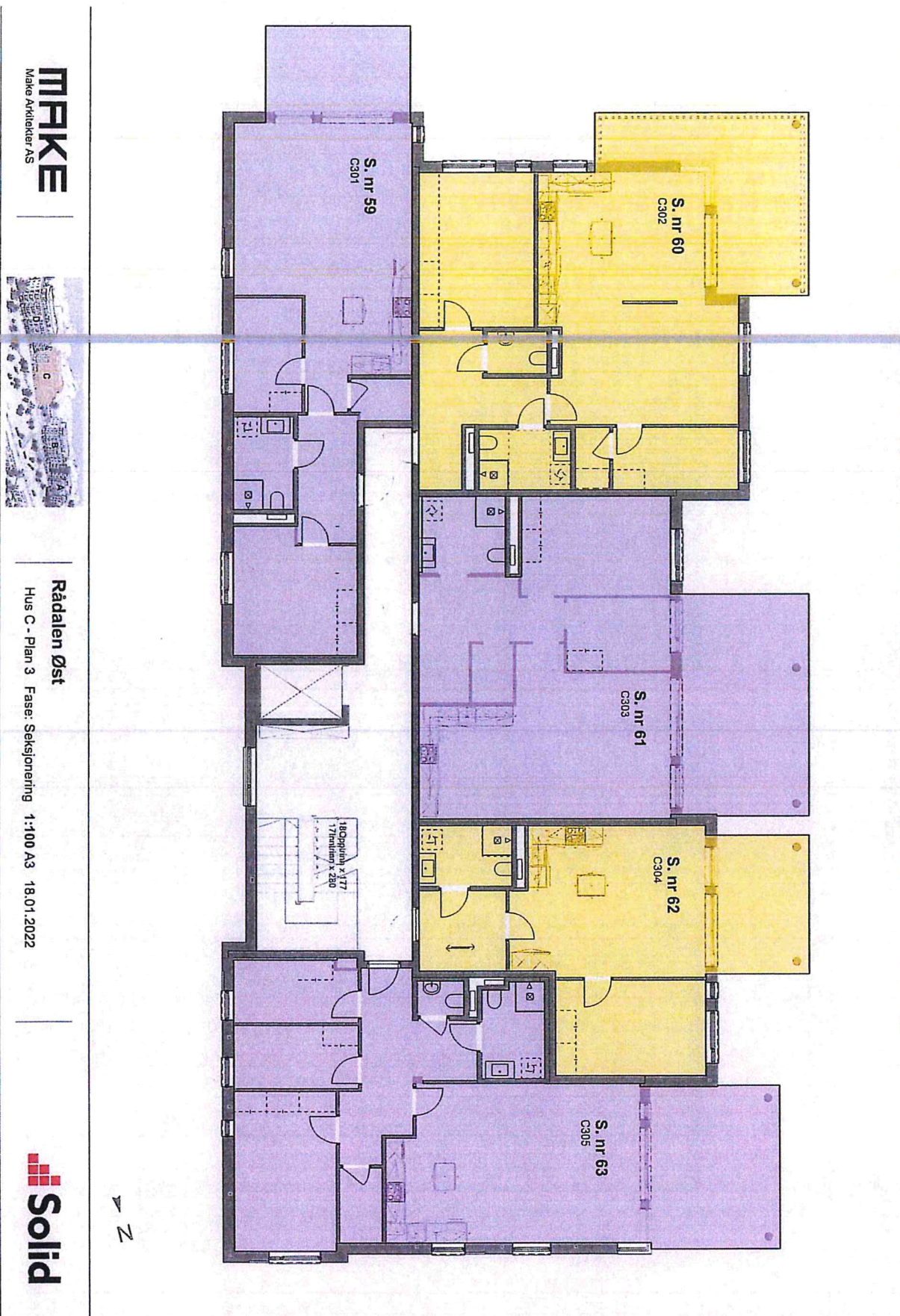
Rådalen Øst

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

Solid



↗ N



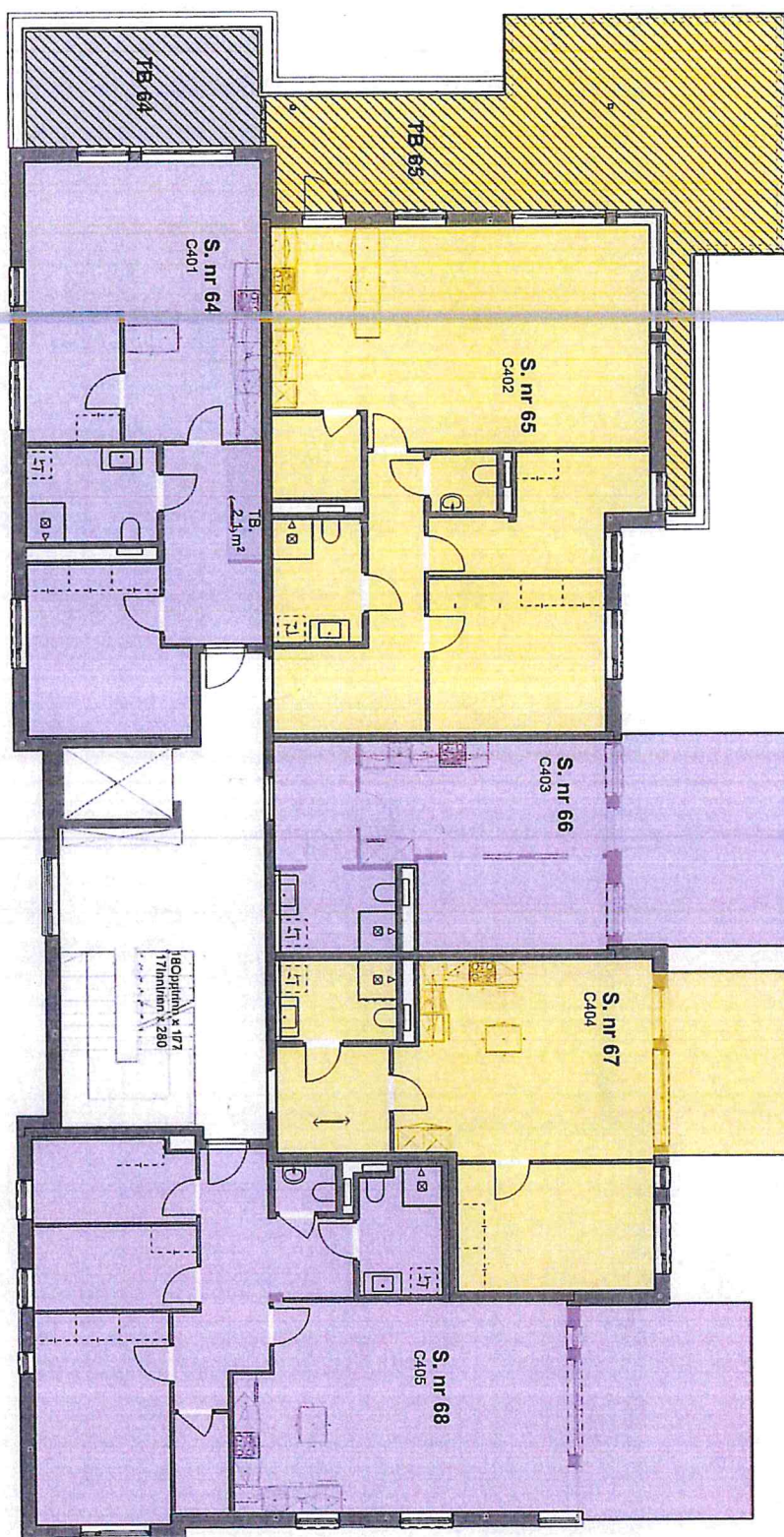
MAKE
Make Arkitekt AS

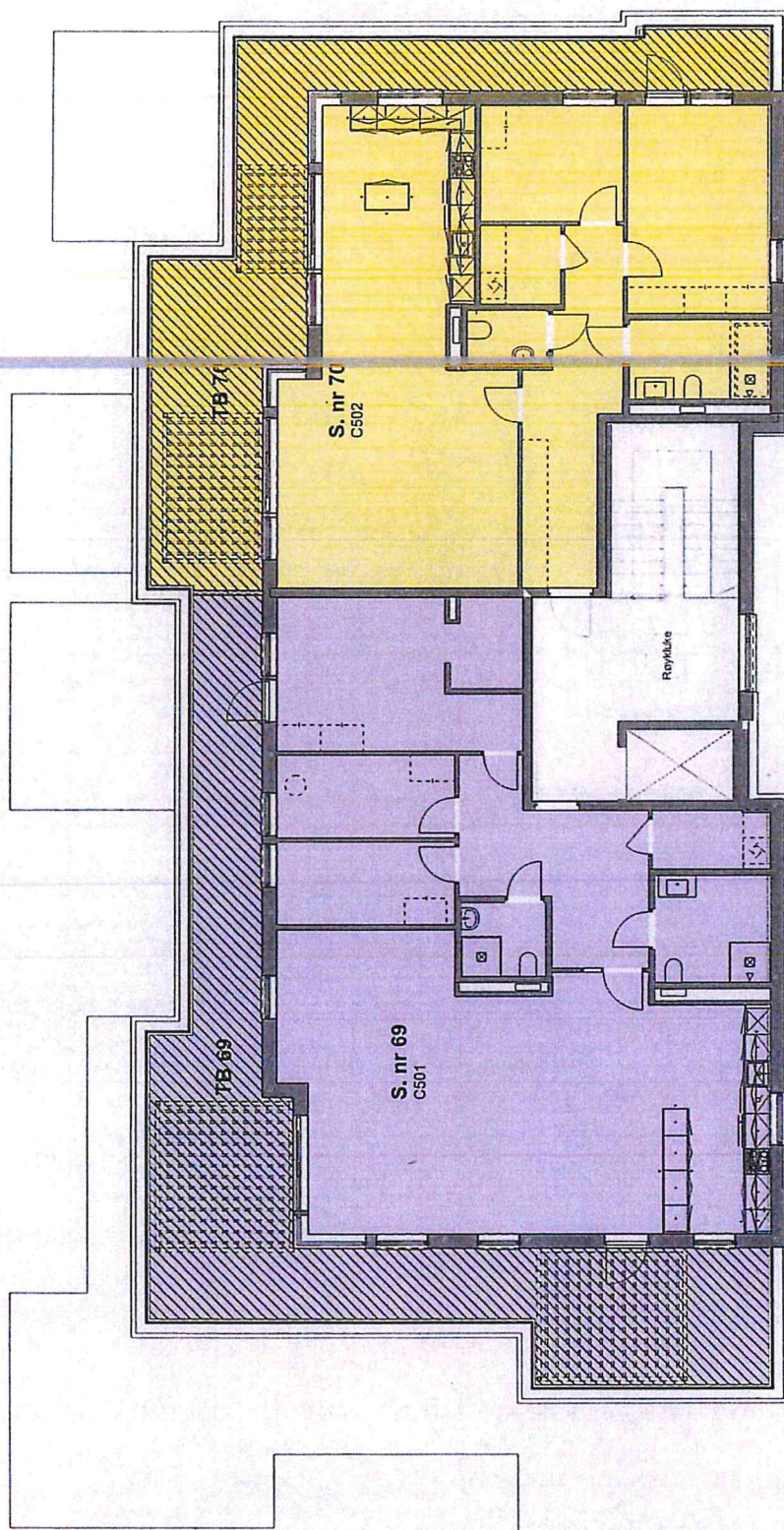


Rådalen Øst
Hus C - Plan 4 Fase: Seksjonering 1:100 A3 18.01.2022

Solid

2





N

Solid

Rådalen Øst

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



MAKE
Make Arkitekter AS

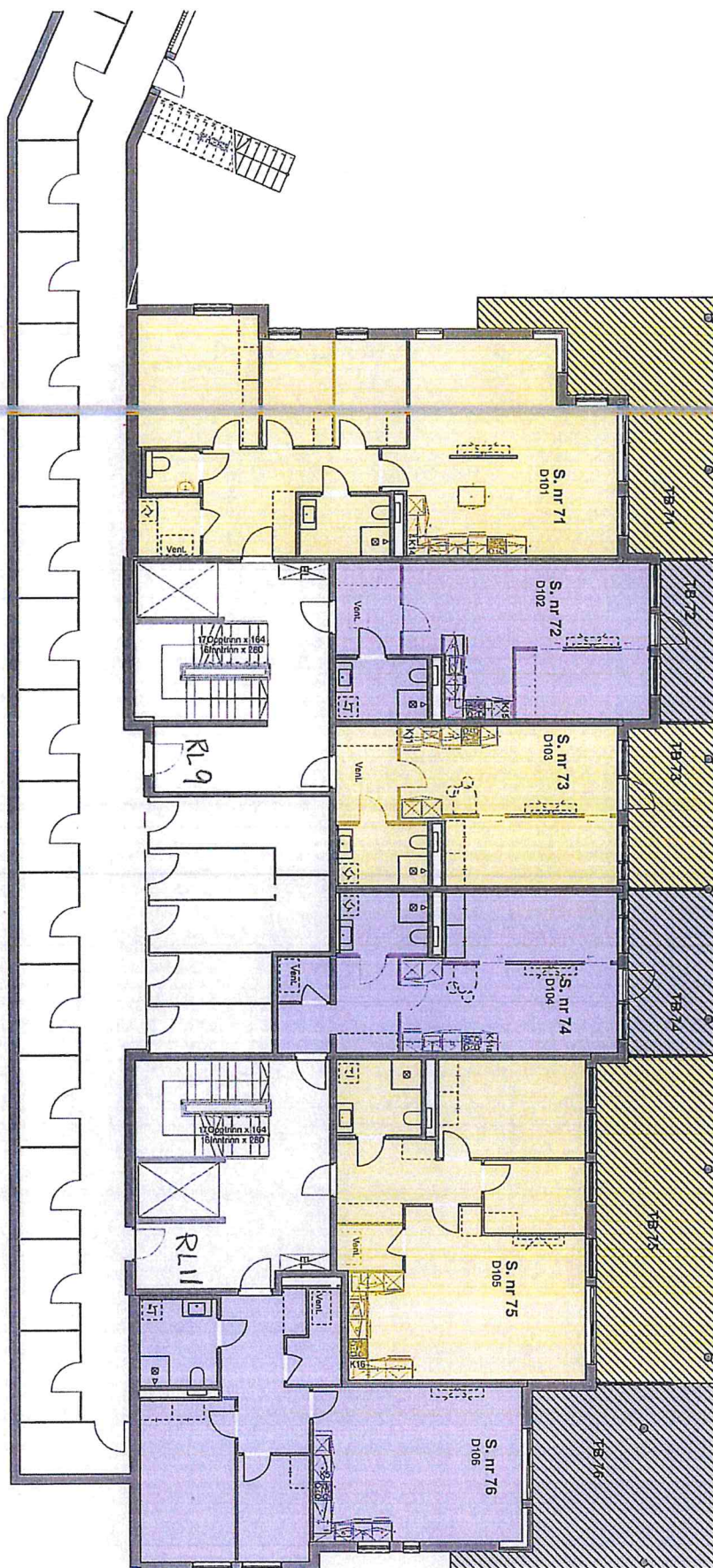
MAKE
Make Arkitekter AS



Rådalen Øst

Gnr 726 bnr 265

Hus D - Plan 1 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022



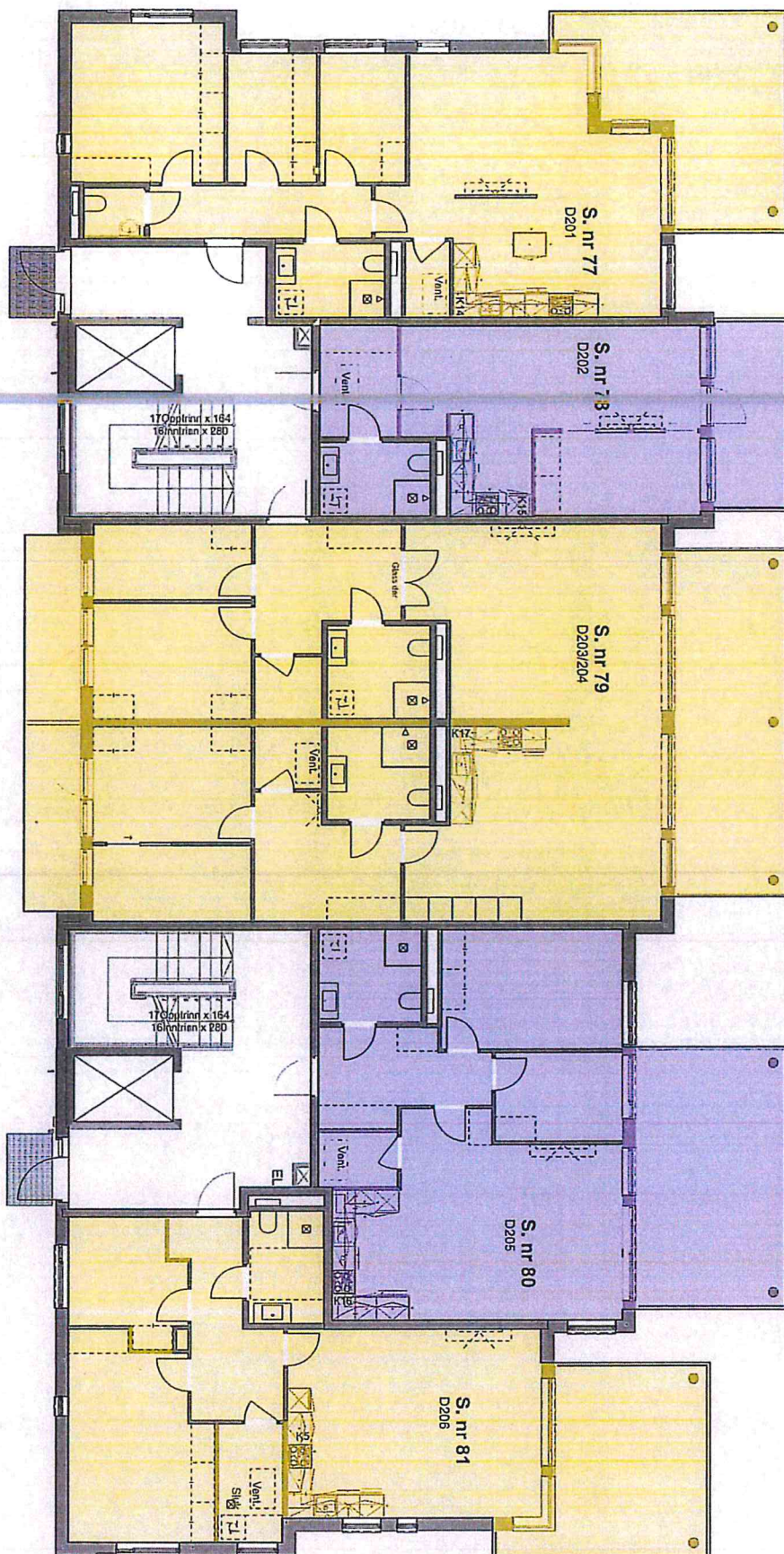
2

MAKE
Make Arkitekt AS



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

Solid



MAKE
Make Arkitekt AS

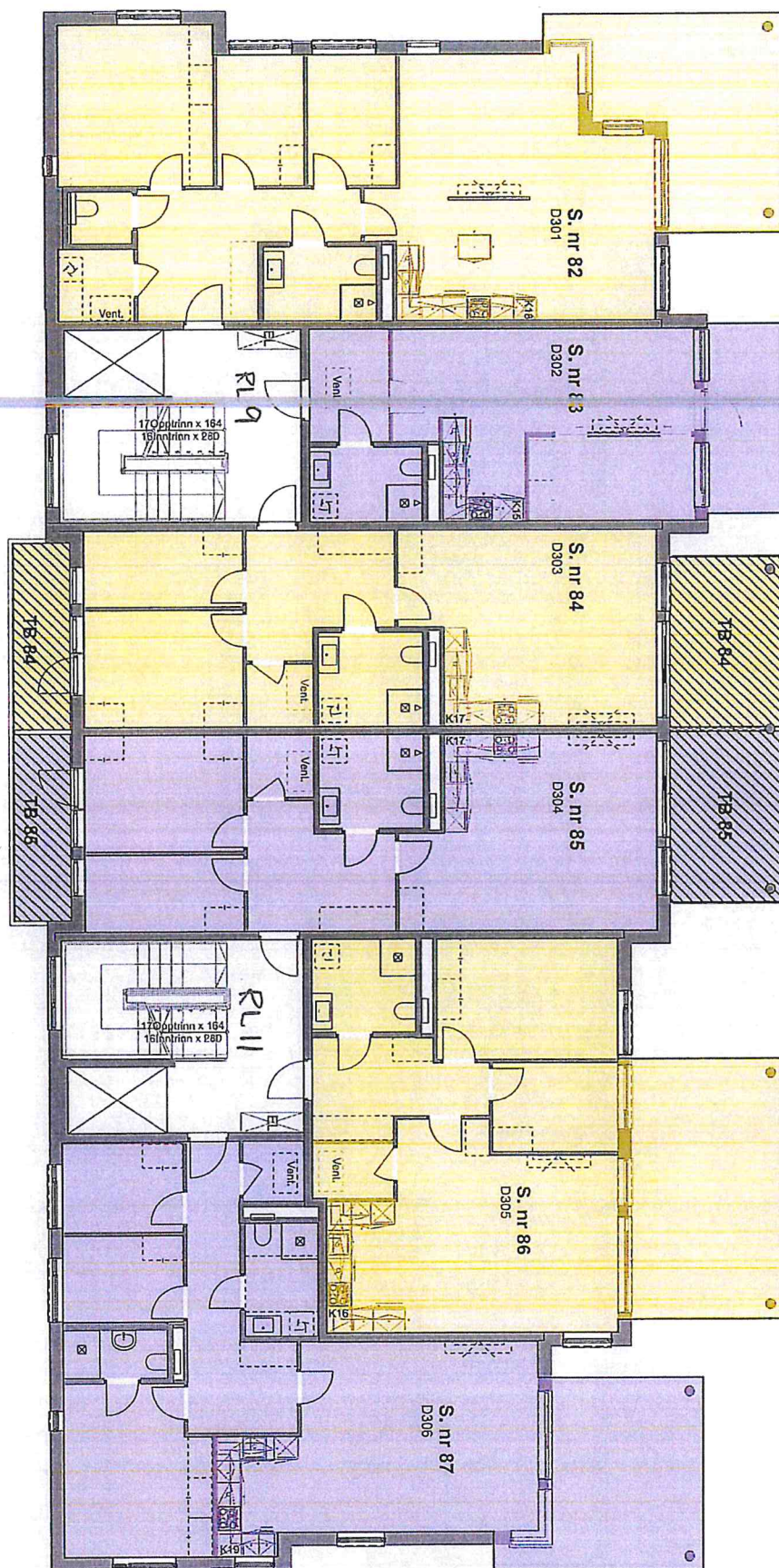


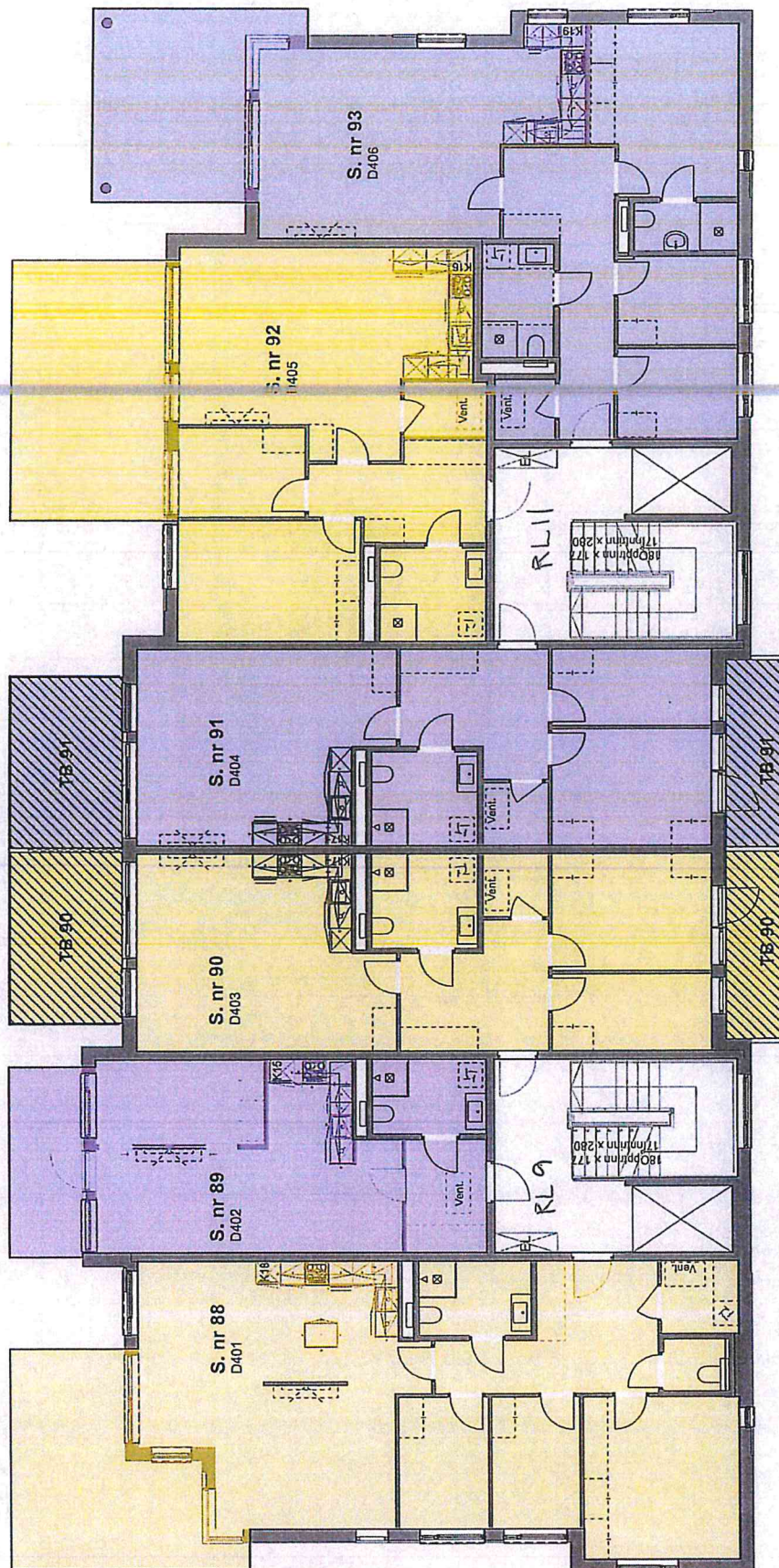
Rådalen Øst

Hus D - Plan 3 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022

Solid

2





N

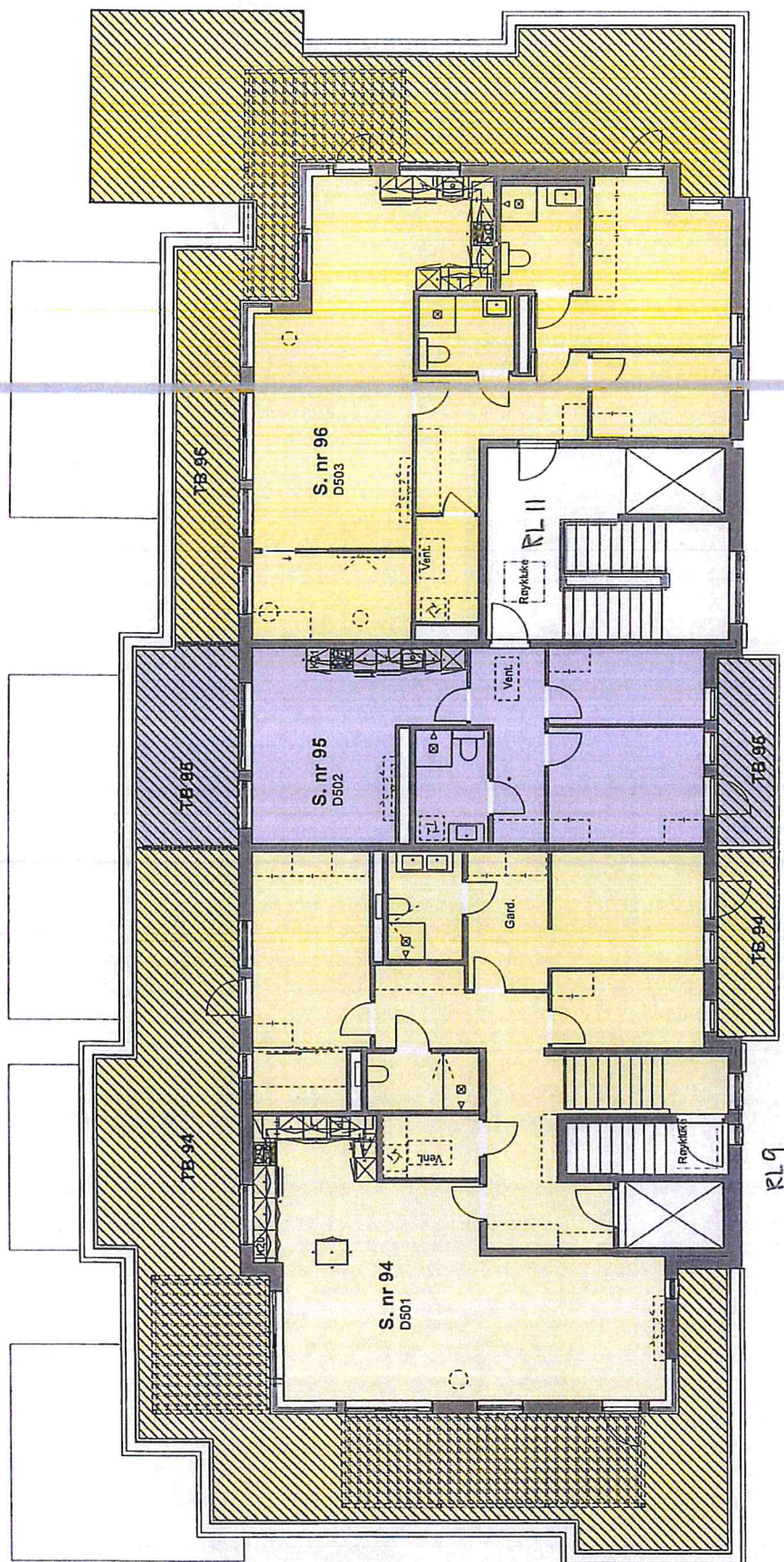
Solid

Rådalen Øst

Hus D - Plan 4 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022



MAKE
Make Arkitekter AS



2

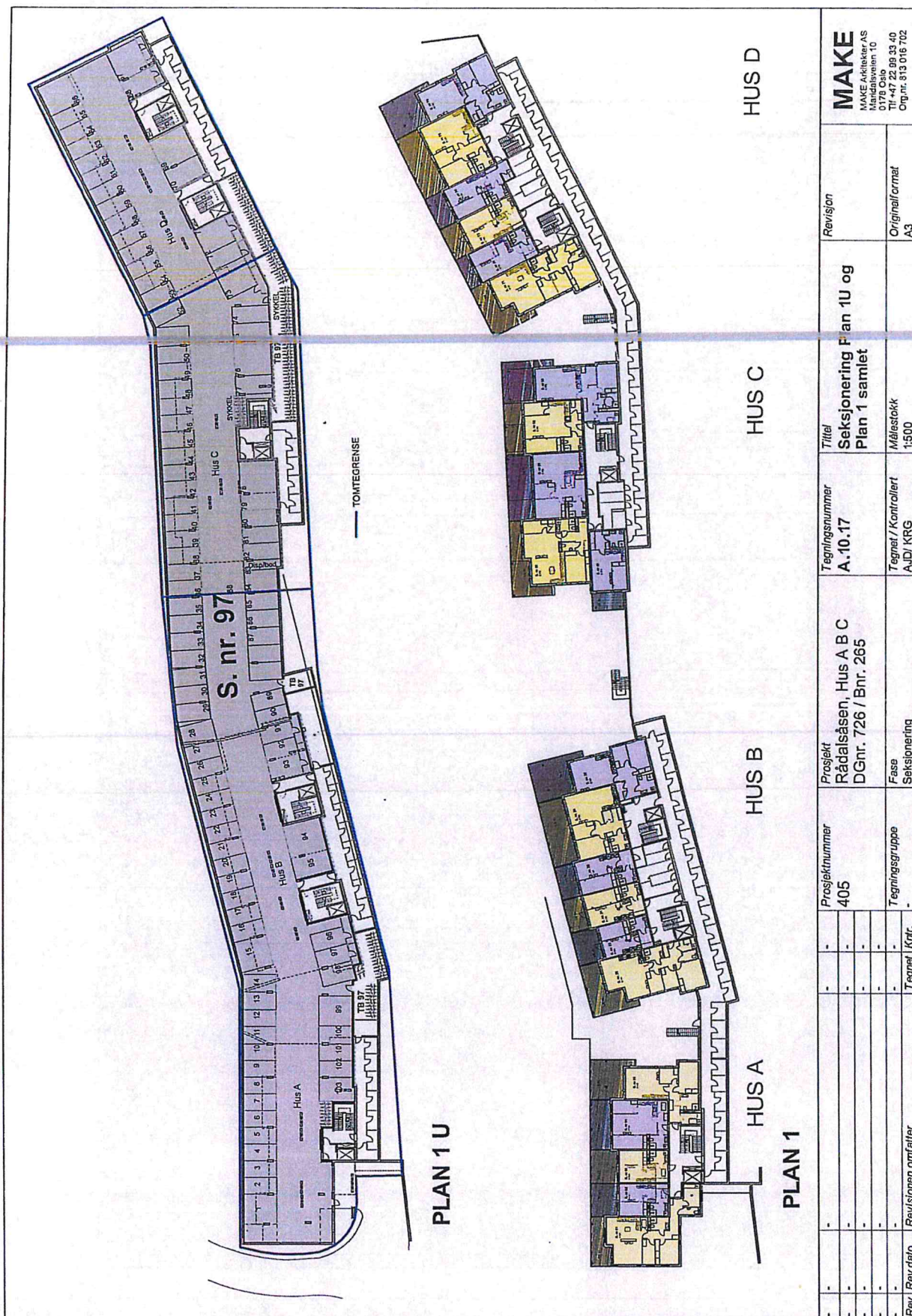
Solid

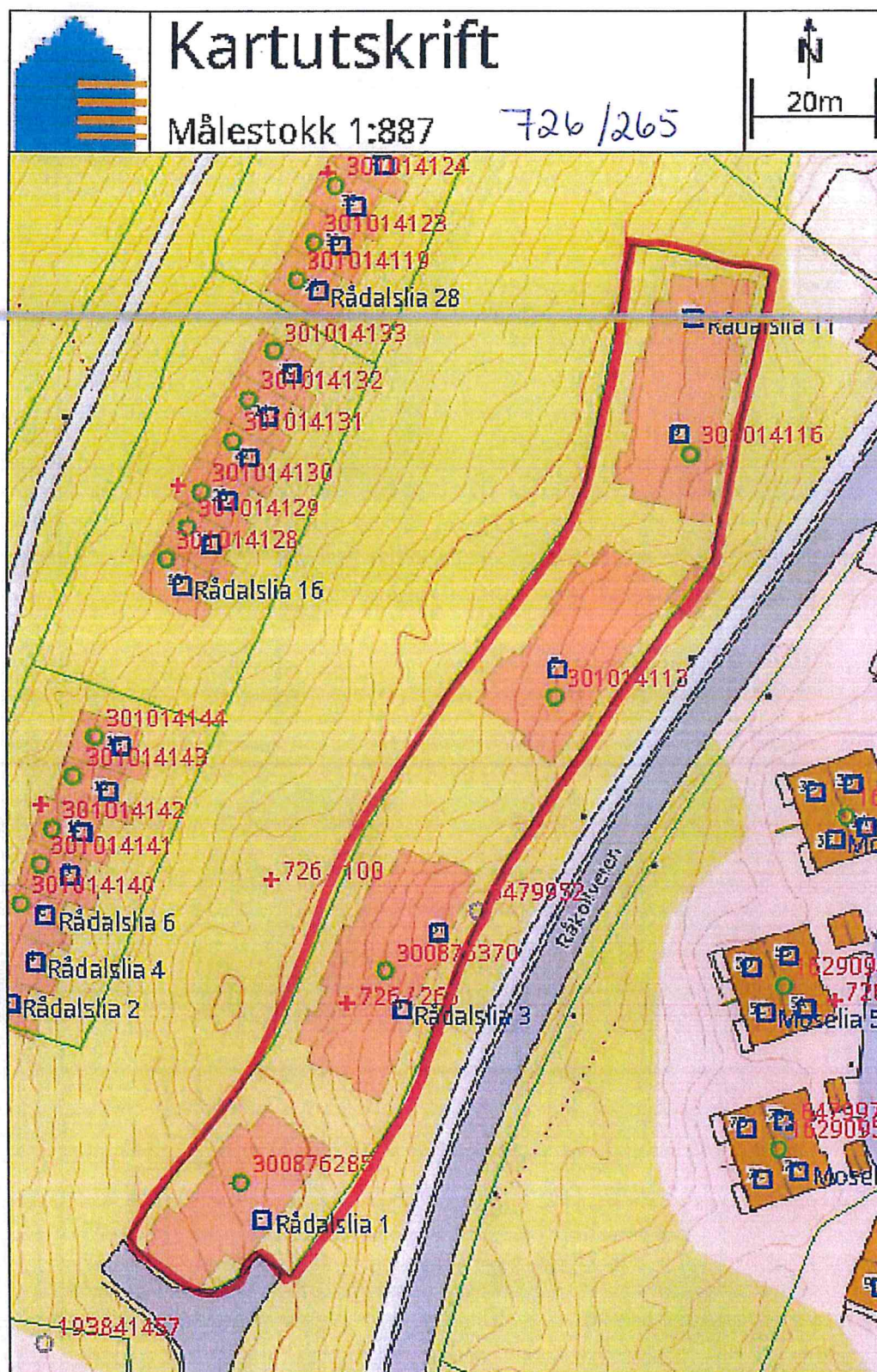
Rådalens Øst

Hus D - Plan 5 Fase: Seksjonering A3 18.01.2022



MAKE
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

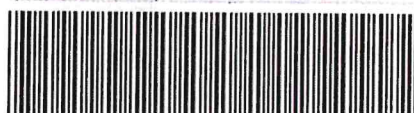
☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ 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

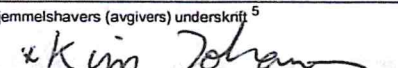
Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

Innsenders navn (rekvirent) ² Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS		Plr  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 Rådal 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.
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 
-------------------	---

SF-0230

RETT KOPI BEKREFTES

ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co
 Ole-Jacob Martinsen
 Advokat

Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

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.

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.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
 (NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ 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

Fredrikstad, 21.3.2022

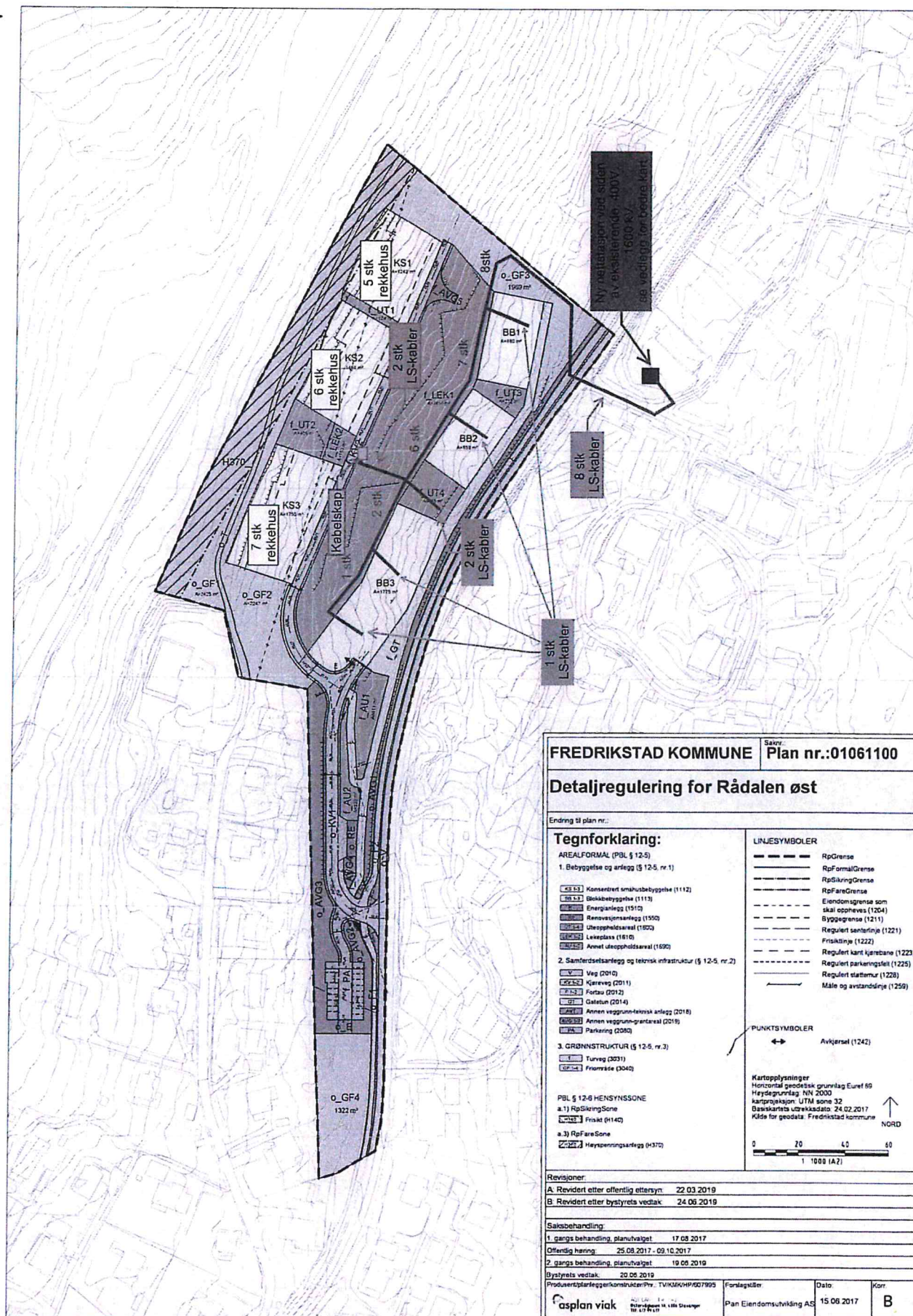
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

FOR RÅDELEN EIENDOMSUTVIKLING AS

Kim Johansen

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

Skrive

Plan nr.:01061100

Detaljregulering for Rådalen øst

Endring til plan nr.:

Tegnforklaring:

AREALFORMAL (PBL § 12-5)

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- 01.01 Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
- 01.02 Enkeltbebyggelse (1113)
- 01.03 Energianlegg (1513)
- 01.04 Renoveringsanlegg (1500)
- 01.05 Utseppholdsareal (1003)
- 01.06 Lekeplass (1610)
- 01.07 Annet utseppholdsareal (1600)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, nr. 2)

- 02.01 Veg (2010)
- 02.02 Kjørveg (2011)
- 02.03 Forus (2012)
- 02.04 Gataun (2014)
- 02.05 Annet veggrunn-teknisk anlegg (2018)
- 02.06 Annet veggrunn-granaral (2019)
- 02.07 Parkering (2080)

3. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

- 03.01 Turveg (2031)
- 03.02 Frømsse (3040)

PBL § 12-6 HENSYNSSONE

a.1) RpSikringSone

- 01.01 Frisk (0140)

a.3) RpFareSone

- 03.01 Høyseppingsanlegg (0370)

LINEYSMBOLER

- RpGrense
- RpFormalGrense
- RpSikringGrense
- RpFareGrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves (1204)
- Byggesgrense (1211)
- Regulert senterlinje (1221)
- Friskurline (1222)
- Regulert kant kjørebane (1223)
- Regulert parkeringsfelt (1225)
- Regulert stattemur (1228)
- Måle og avstandslinje (1259)

PUNKTSYMBOLER

Avkjørsel (1242)

Kartopplysninger

Horisontal geodetisk grunnlag Euref 89
Høydegrunnlag NN 2000
Kartprosjekt: UTM sone 32
Basiskartets utvokastid: 24.02.2017
Kilde for geodata: Fredrikstad kommune

NORD

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

Produentplanlegger/konstruktør/Pr.: TVIKS/KHP/SD/7995

Forslagstiller:

Dato:

Korr:

asplan viak

ASPLAN VIK
 ASPLAN VIK
 ASPLAN VIK

Pan Eiendomsutvikling AS

15.06.2017

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

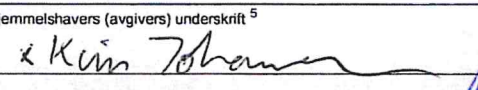
Erklæring om rettighet i fast eiendom¹

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

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

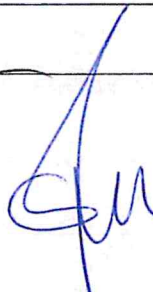
2. Eiendom (avgivers)³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
3004	Fredrikstad	726	100		
3004	Fredrikstad	726	265		
3004	Fredrikstad	726	268		
3004	Fredrikstad	726	269		
3004	Fredrikstad	726	270		

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

Dato 21.3.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁵ 
-------------------	---

SF-0230

RETT KOPPI BEKREFTES

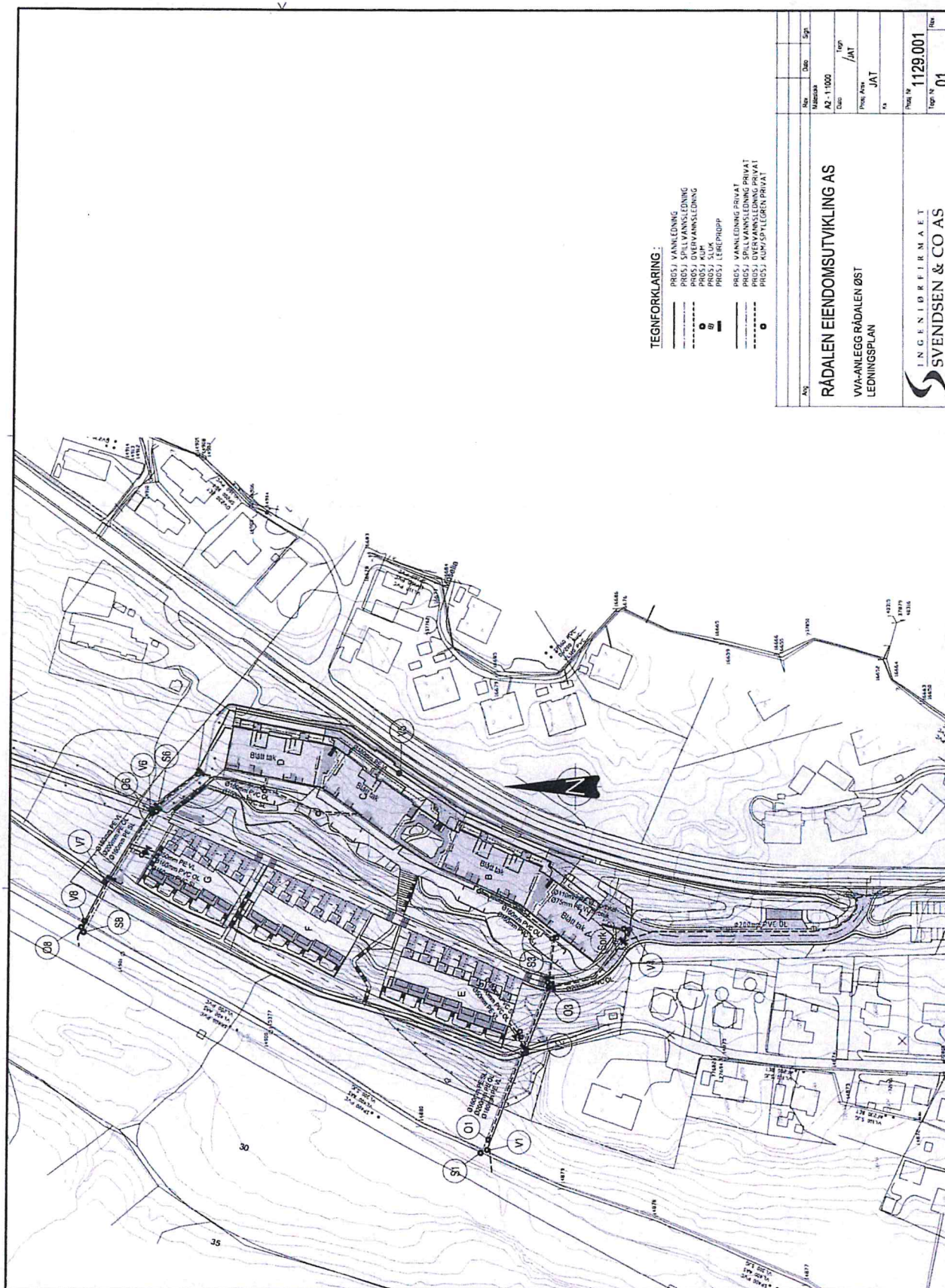
ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co
Ole-Jacob Martinsen
Advokat
Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶ 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. 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.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷ Nærmere avtale om vilkår og betingelser mellom kommunen og grunneier følger av utbyggingsavtale og tilhørende avklaringer og tilleggsavtaler mellom partene.	
6. Underskrifter	
Sted og dato Fredrikstad, 21.3.2022	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ FOR RÅDELEN EIENDOMSUTVIKLING AS 

* omfatter også bnr 265
 bekreftet av innsender

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.





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 2005

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 2722**FOR 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

Som fester:

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.

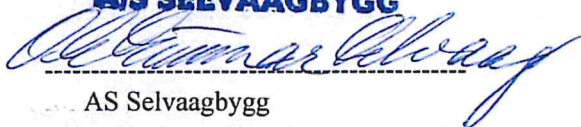
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Formaattest

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.

Oslo 4 / 3 1999.

AS SELVAAGBYGG

AS Selvaagbygg

**OLE GUNNAR
SELVAAG**Doknr: 2497 Tinglyst: 16.03.1999 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede, Jens Saxegård, født den **13.12.26** 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





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



H. D.

Mellom SELVAAGBYGG A/S

og FREDRIKSTAD ENERGIVERK, nedenfor kalt FEV

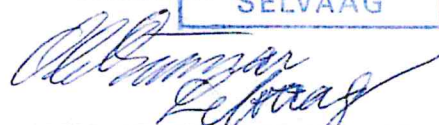
1. SELVAAGBYGG A/S gir herved FEV stedsevarende bruksrett til tomt, 30 m² (5 m x 6 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr. 126, bnr. 100 i Rolvsøy.
~~Borge kommune.~~
2. Som ulempeerstatning betales kr. 0,00 og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. Dersom 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. b.



13/03/2011

2011 03 13

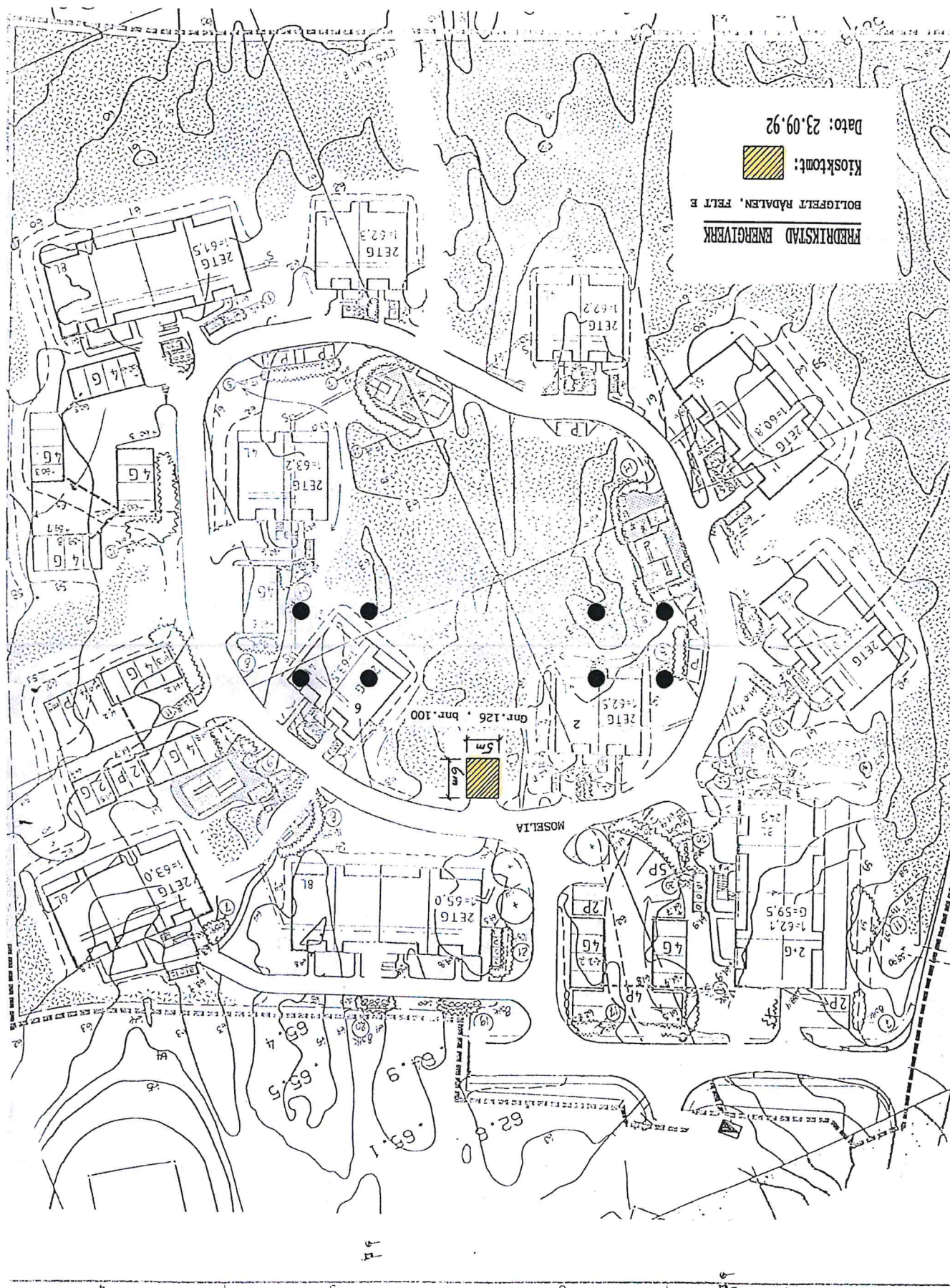
11.03.2011 12:04:10

11.03.2011

11.03.2011 12:04:10

11.03.2011 12:04:10

11.03.2011 12:04:10







Kartverket

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

A V T A L E

19.03.90 03163

FREDRIKSTAD BYRETT

Mellom SELVAAGBYGG A/S.....

og FREDRIKSTAD ELVERK, nedenfor kalt FE

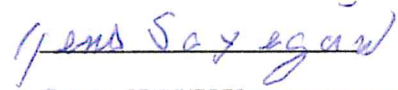
1. SELVAAGBYGG A/S gir herved FE stedsevarende bruksrett til tomt, ..30.. m² (5 m x 6 m) for montering av nettstasjon på sin eiendom gnr ..126.., bnr ..100.. i ...Rolvøy kommune....
2. Som ulempeerstatning betales kr ...0,00... og bruksretten er stedsevarende så lenge tomten benyttes til nettstasjon. 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 tinglysing.

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

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. ~~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 m² *	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.

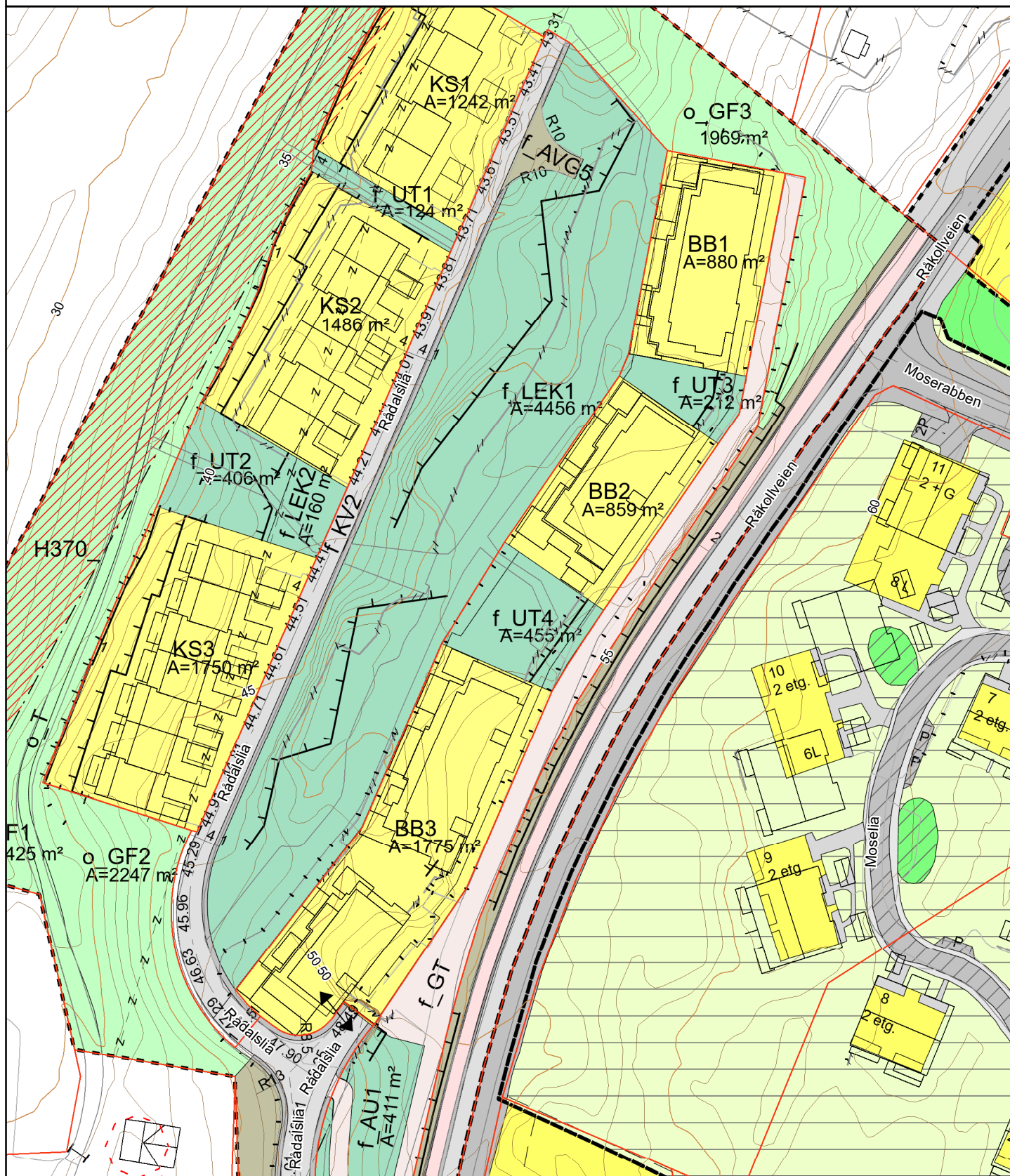
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



Dat kilde: 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
Frrområde (GF)	3040
Planområdet inneholder følgende hensynssoner ihht pbl §§ 12-6 og 11-8:	
- <u>PBL § 11-8 a) Sikrings- støy- og faresoner</u>	
Sikringssone – Frisikt (H140)	
Faresoner – høyspenningsanlegg (H370)	

§ 2 REKKEFØLGESKRAV (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 nærområdet 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 terrengtrusjebaner 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 veiers nivå.

§ 7.2 Faresone – høyspent

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

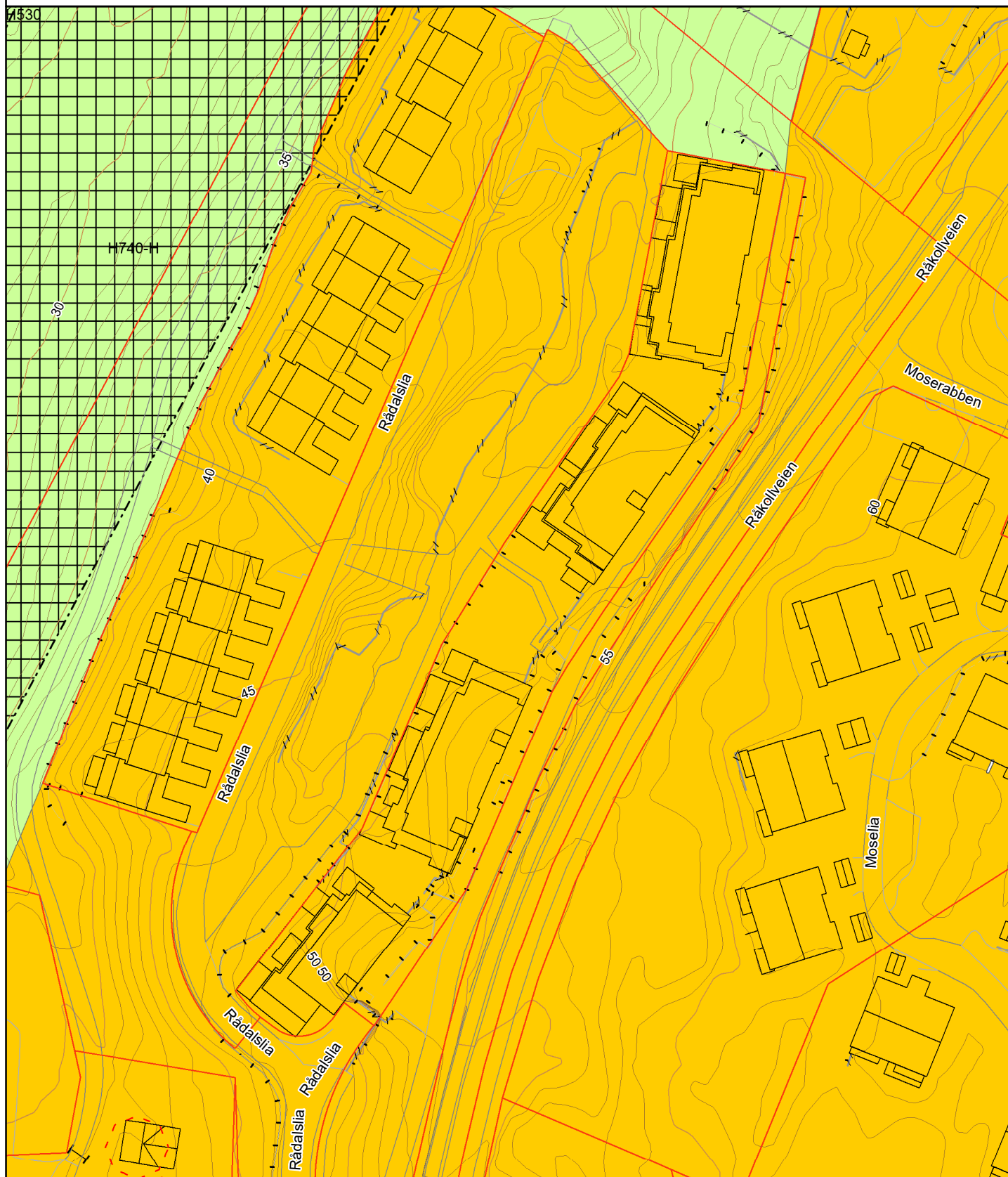
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-04-01



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

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

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

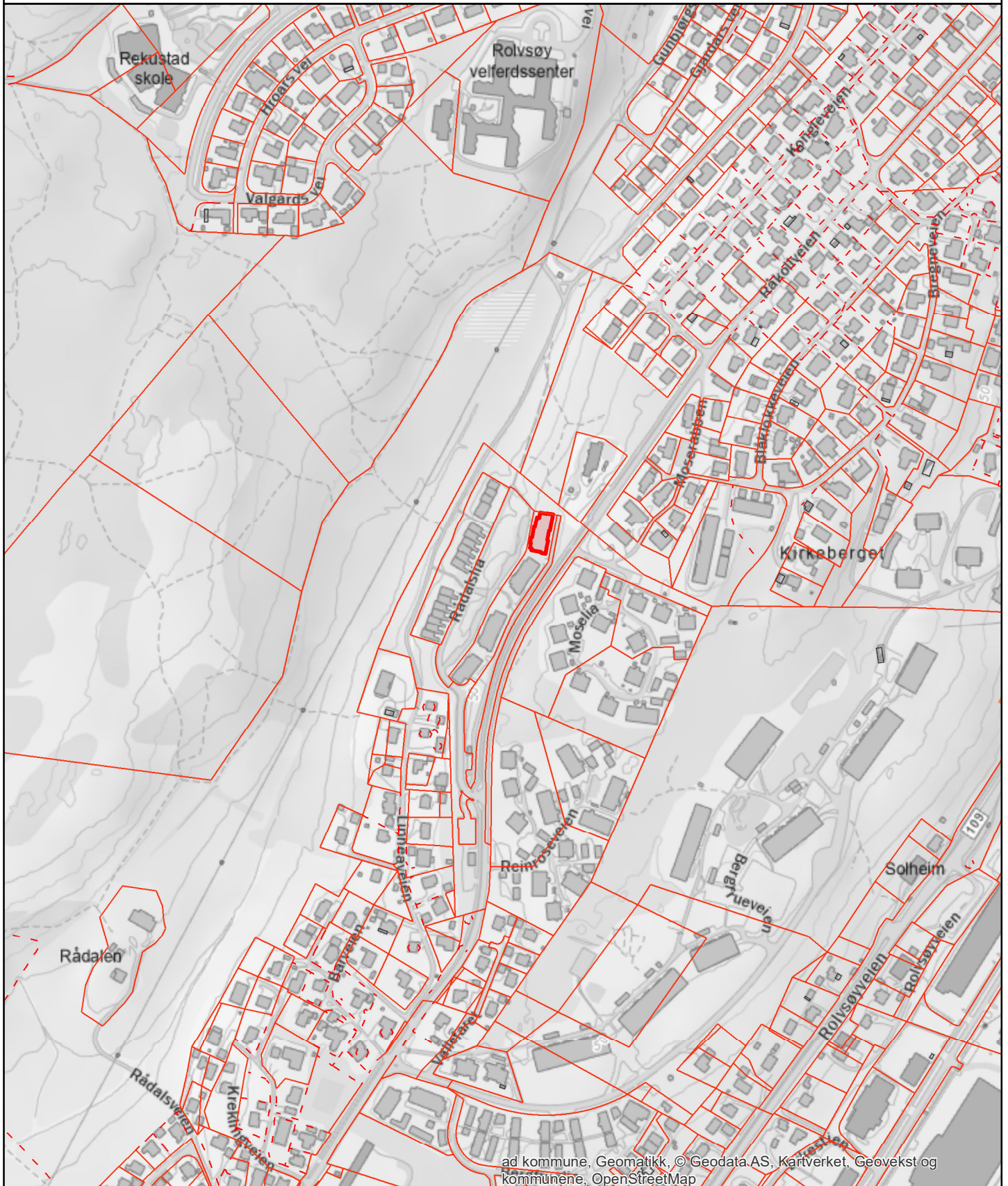
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-04-01



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	Punktfeste	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

Grunnkart

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

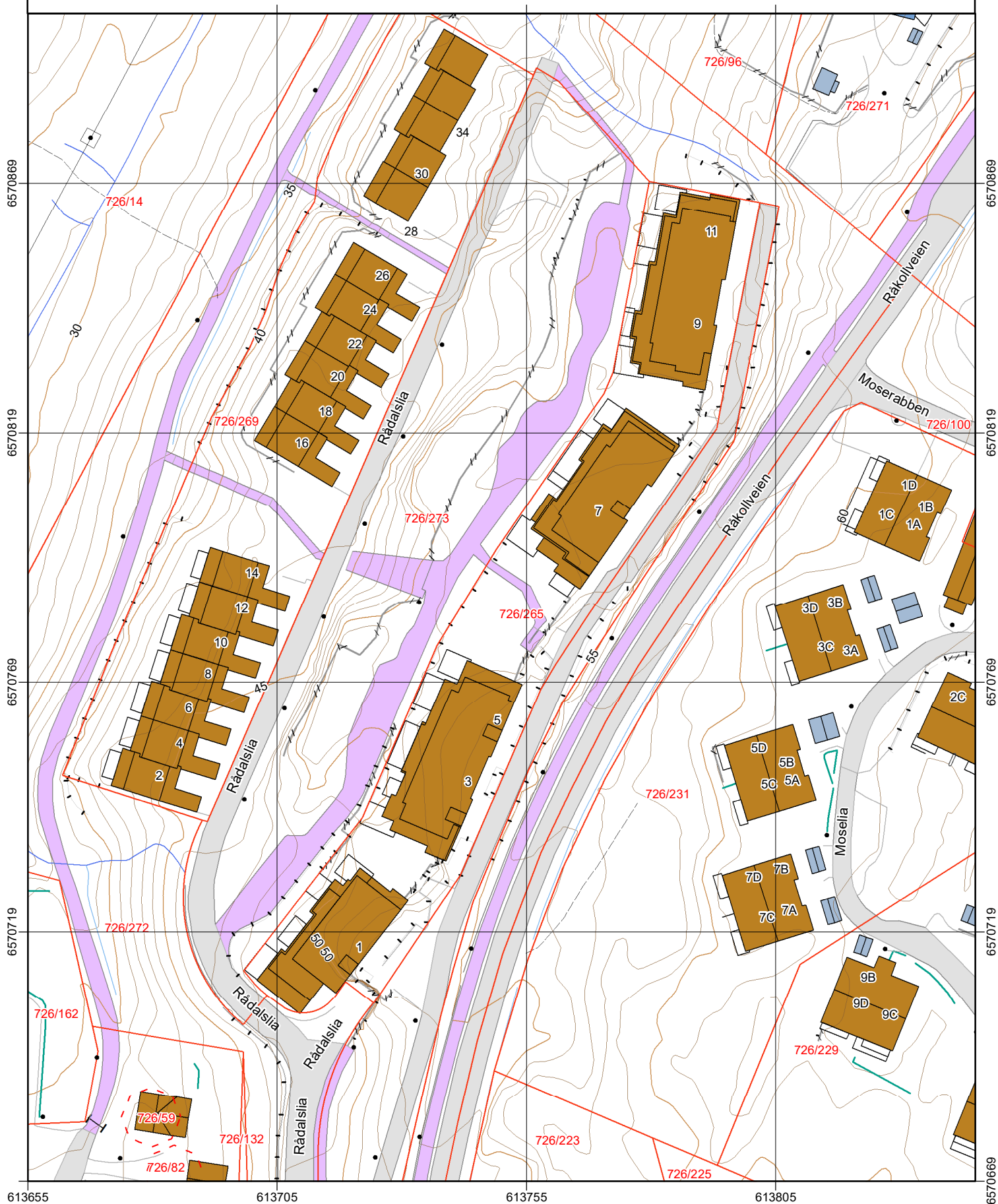


FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



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



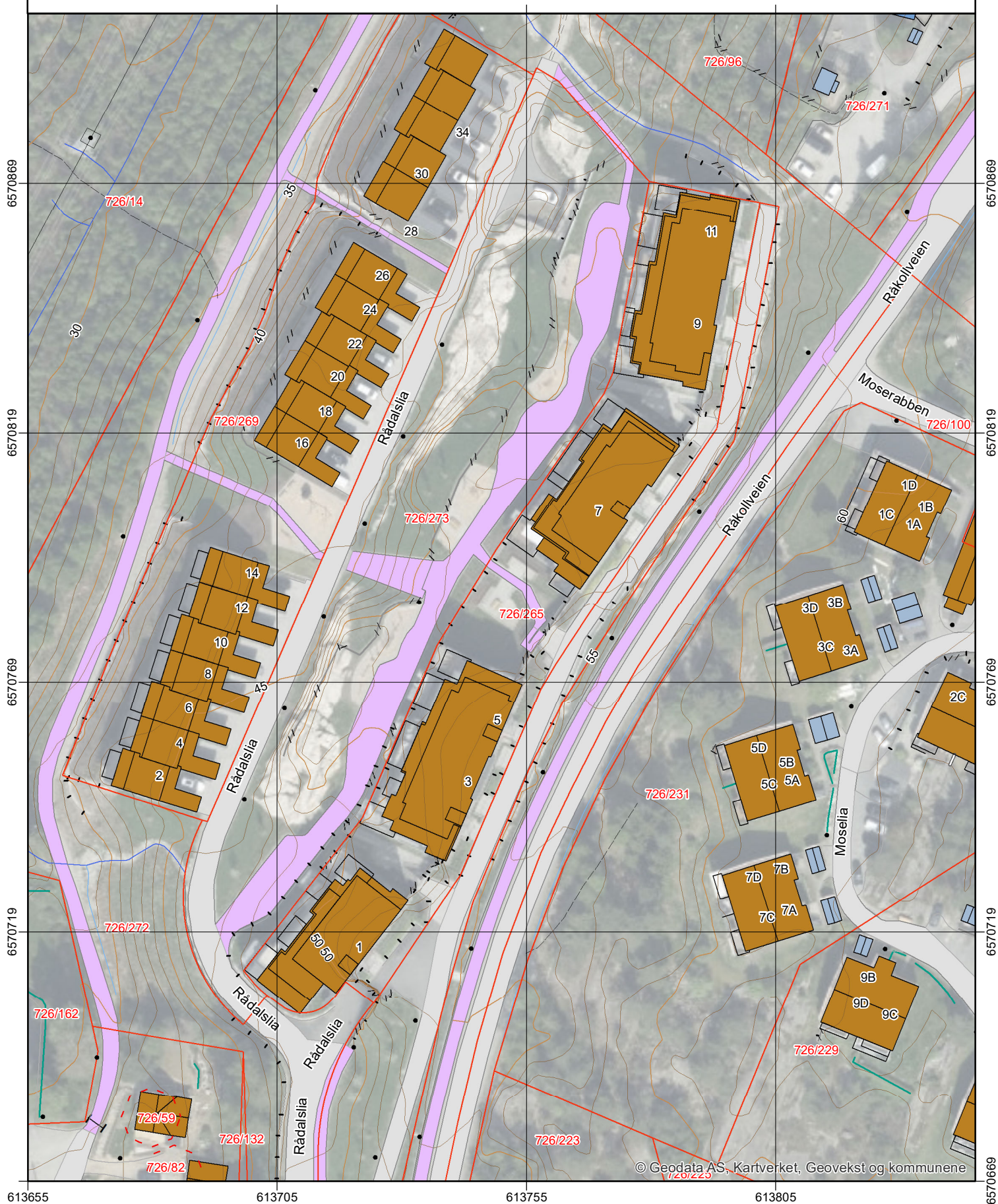
Adresse: Rådalslia 11, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/96



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



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



Oversiktskart



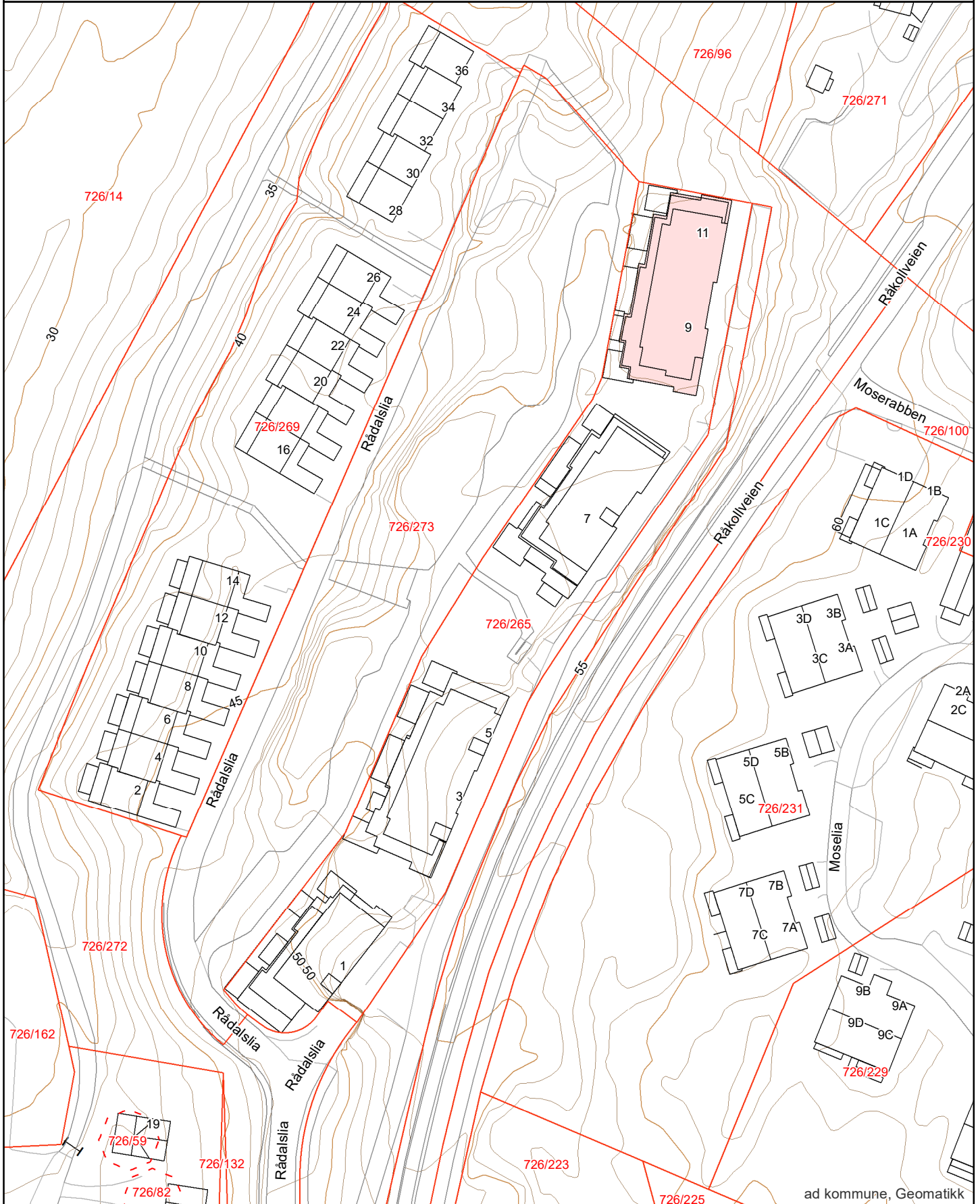
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



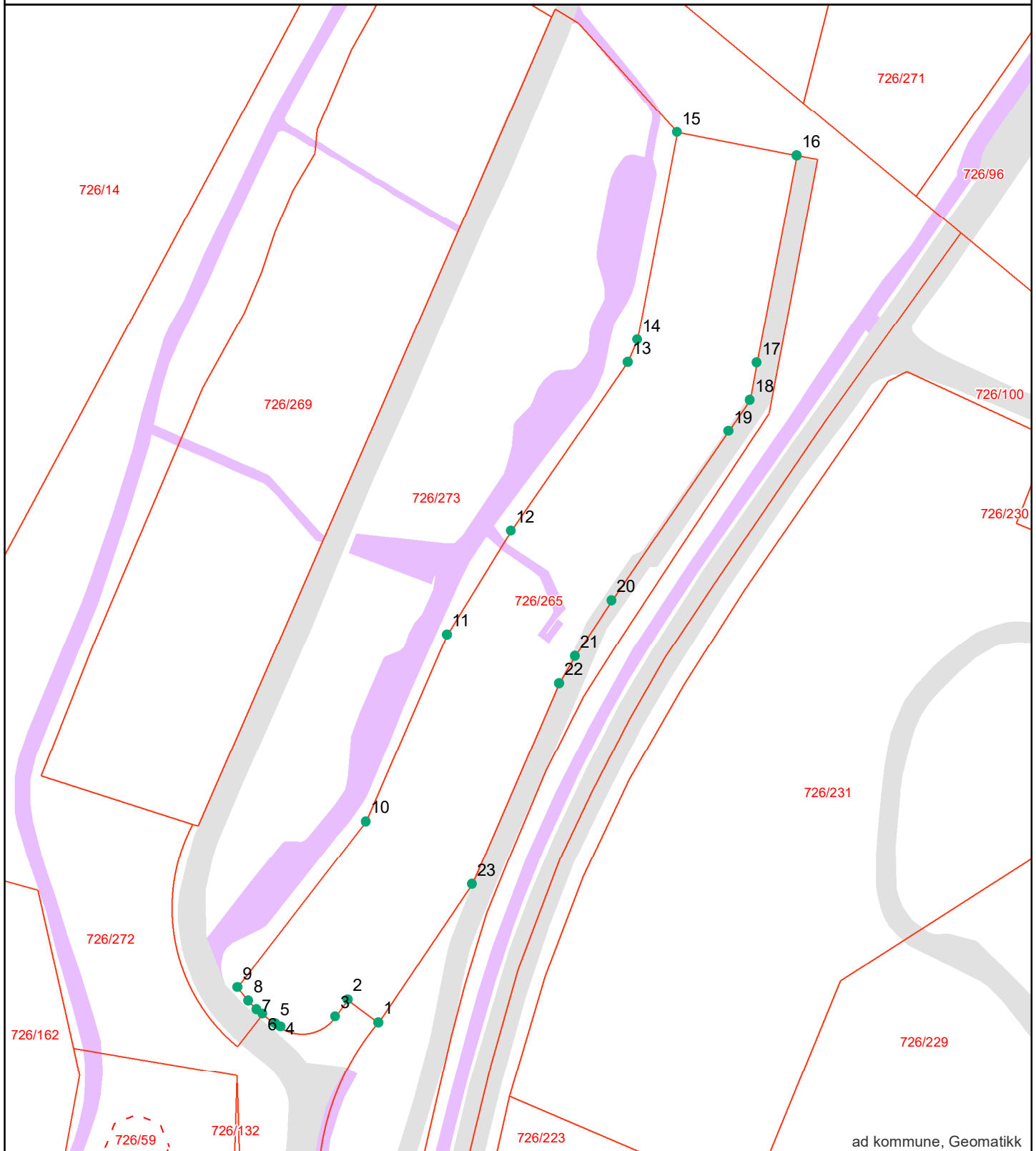
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Areal og koordinater:

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

Grensepunktrapport

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

Grensepunkttrapport

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

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
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	

Grunnforurensing 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

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

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

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	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

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

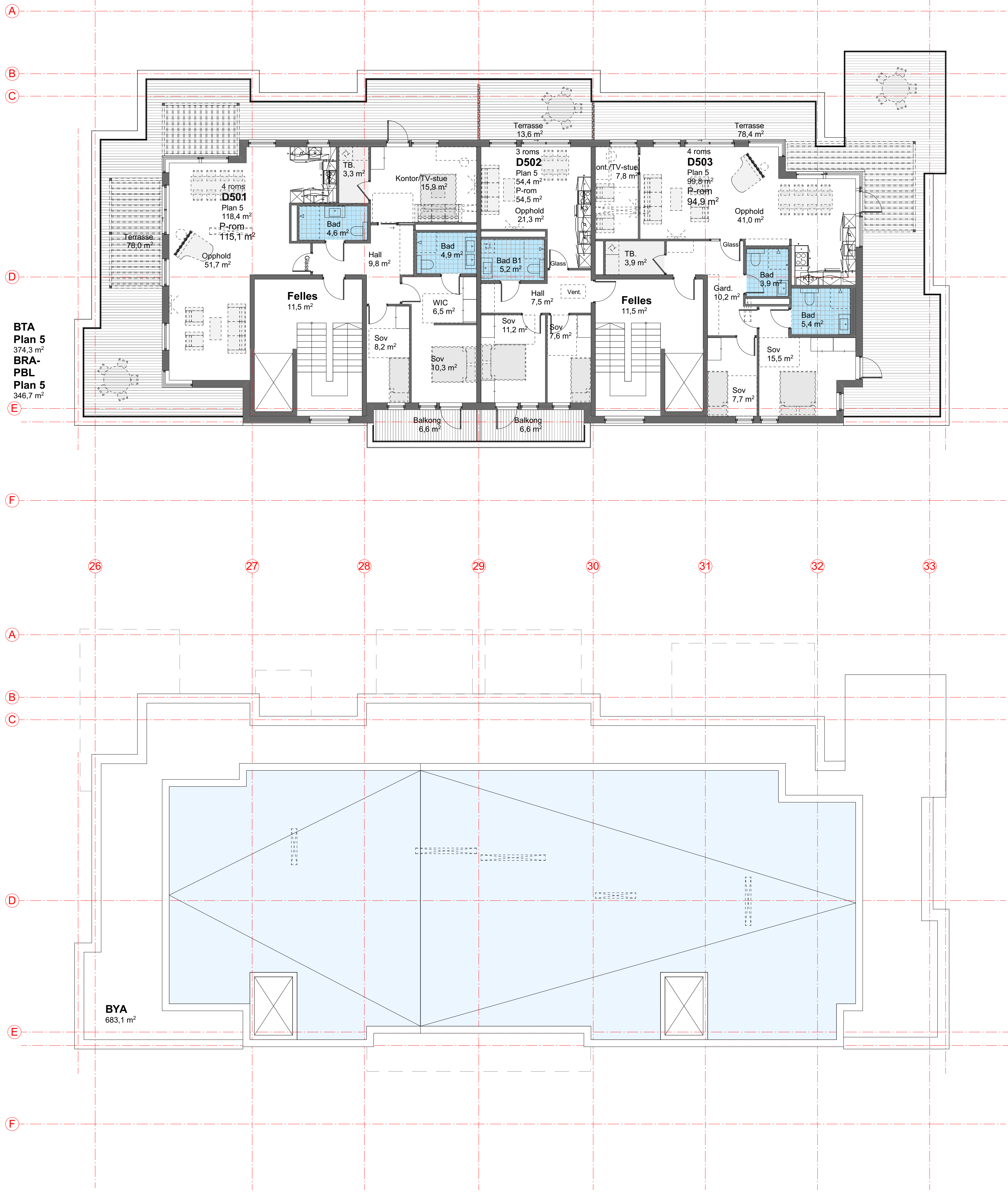
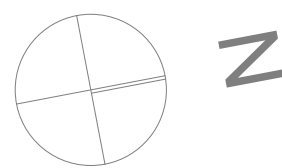
Virksomhet Regulering og byggesak

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 5

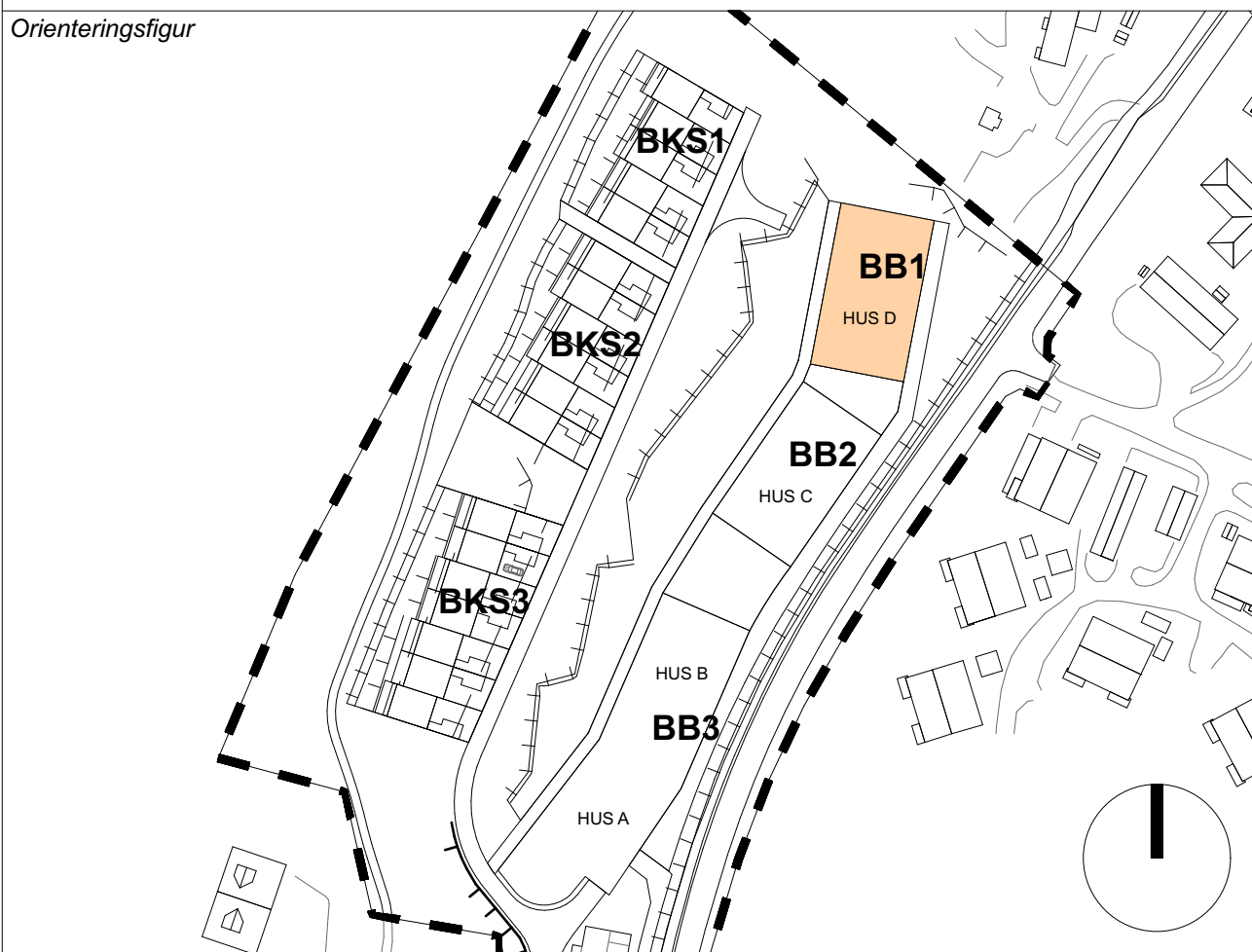
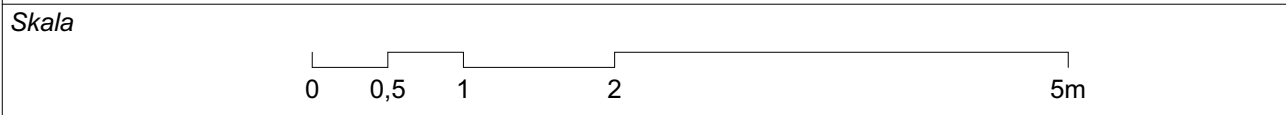
Tak plan



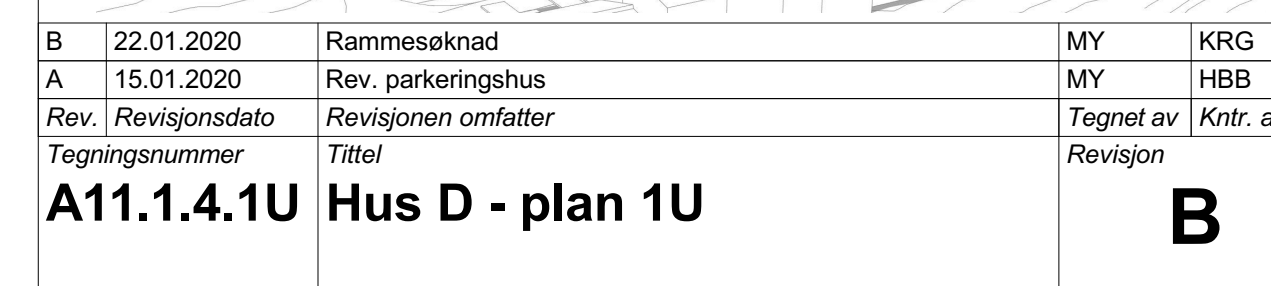
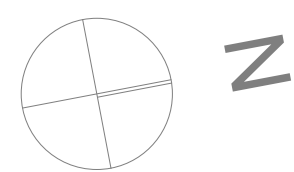
B	22.01.2020	Rammesøknad	MY	KRG
A	17.01.2020	Inntegnet kjøkken iht. HTH	MY	KRG
Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kntr. av
Tegningsnummer		Tittel		Revisjon
A11.1.4.3		Hus D - plan 5 & tak plan		B

Prosjektinformasjon

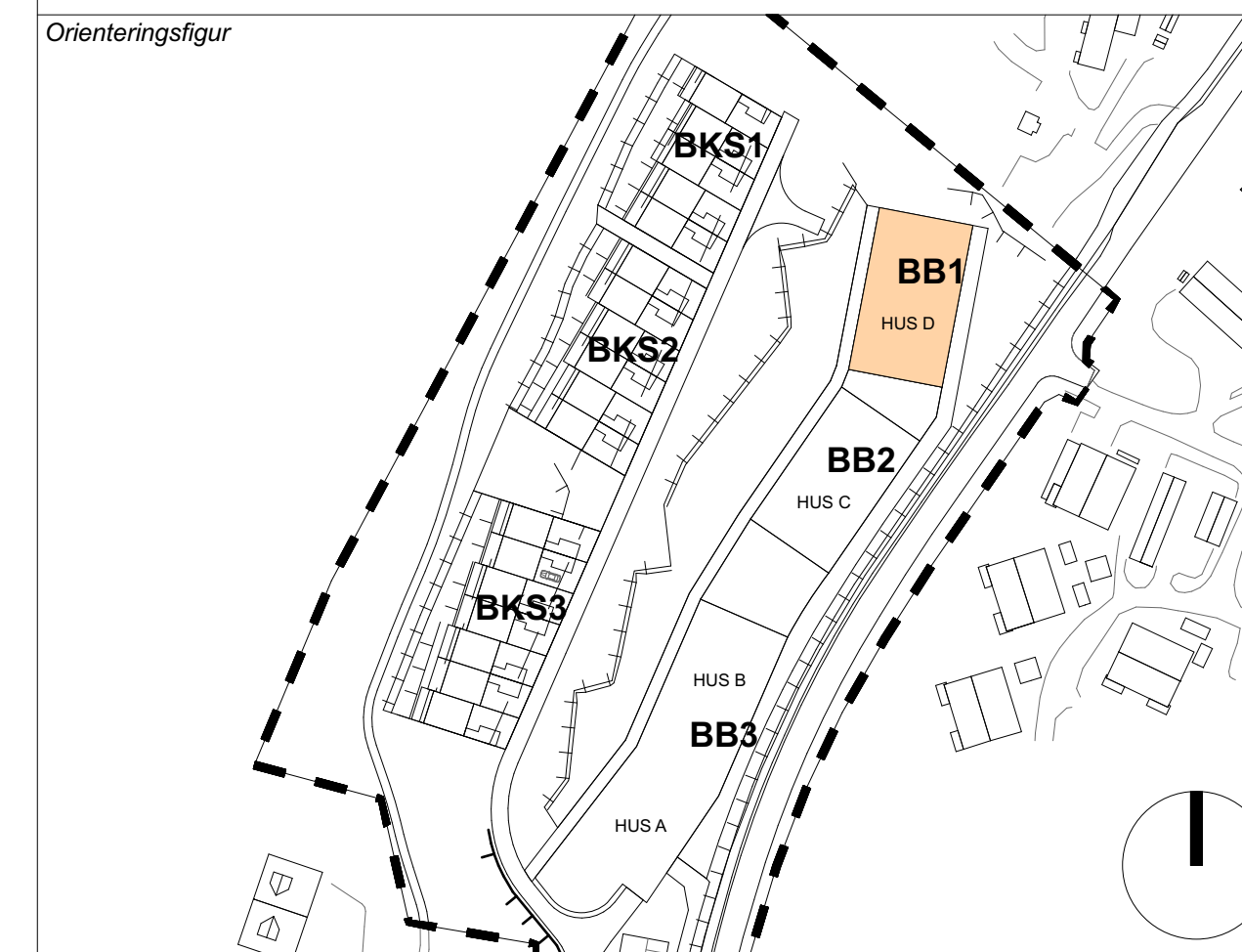
-



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 B
Tegningsnummer	A11.1.4.3	Tittel	Hus D - plan 5 & tak plan	
Tegnet / Kontrollert	20.08.2019 KRG	Målestokk	1:100	Originalformat A1



Prosjektinformasjon



Prosjektnummer 405	Prosjekt Rådalen Øst Gnr. 726 / Bnr. 100	MAKE MAKE Arkitekter AS Mandalsveien 10 0175 Oslo Tlf +47 22 99 33 40 Org.nr. 813 016 702
Tegningsgruppe PLAN	Fase RAMMESØKNAD	
Tegningsnummer A11.1.4.1U	Tittel Hus D - plan 1U	Revisjon B
Tegnet / Kontrollert 20.08.2019 KRG	Målestokk 1:100	Originalformat A1



Plan 1



Plan 2

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, innglasset pergola, ny TB/vask, justert bad, privatisert fellesareal plan 5
- Leil. D503- innglasset 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

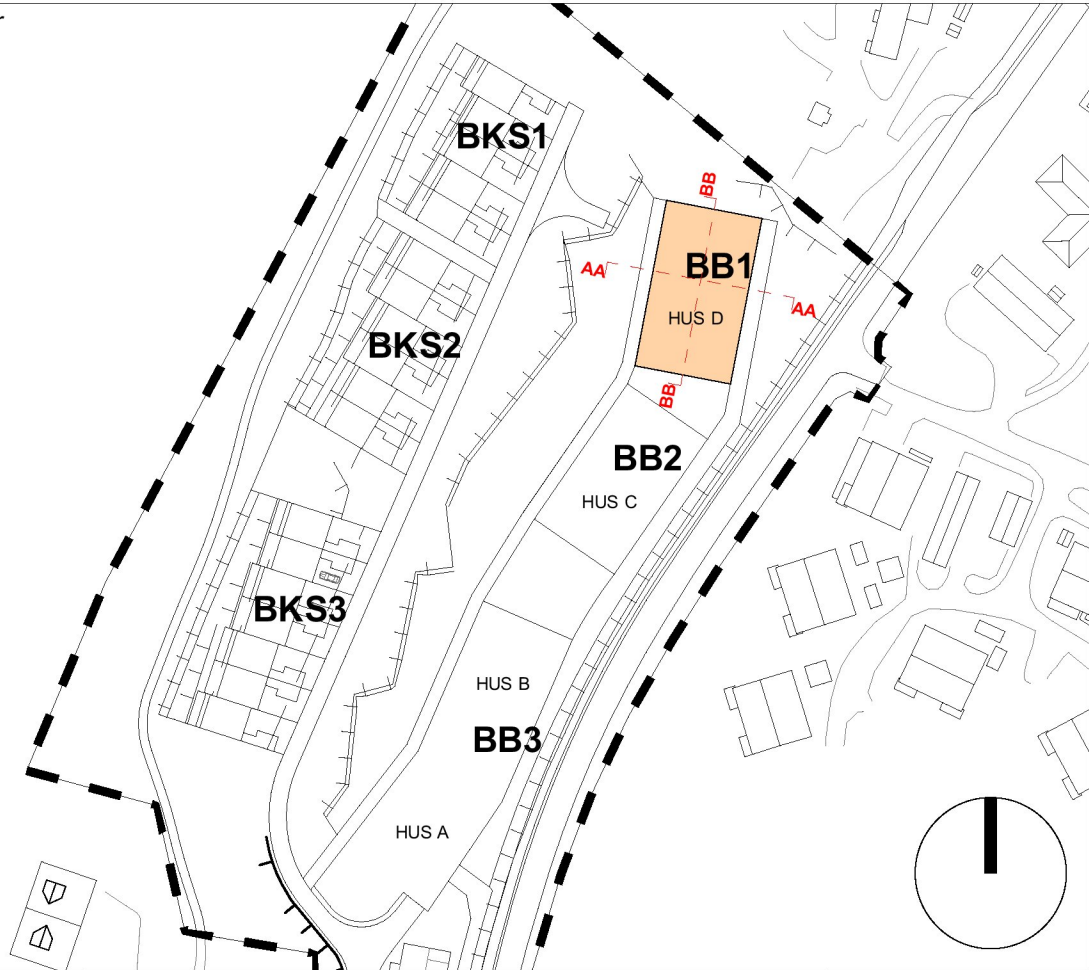
Prosjektinformasjon

-

Skala

0 1 2 5 10m

Orienteringsfigur



Prosjektnummer	405	Prosjekt	Rådalen Øst Gnr. 726 / Bnr. 100	MAKE MAKE Arkitektur AS Maridalsveien 10 0176 Oslo Tlf +47 22 99 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



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

24. april 2024



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: 24.04.2024
Tidspunkt: 18:00
Sted: Kantina hos Solibo/FRAM Forvaltning,
Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

- 6.1. Sak fra Odd Leif Olsen: Ombygging av låssylindere for ytterdører
- 6.2. Sak fra Ellen Lise Hauge: Innstallering av vannmålere



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 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Morten Ove Vissås	På valg:	2025
Styremedlem	Marit Westgaard	På valg:	2024
Styremedlem	Lasse Christian Baardseth	På valg:	2025
Styremedlem	Dag Bergwitz-Larsen	På valg:	2025
Styremedlem	Sigrid Bæverfjord	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/radalsasen-boligsameie/oppslagstavle>

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 AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

Forsikring

Forsikringsselskap: **Tryg Forsikring**

Polisenummer: **8732800**

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 månedlige styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Styret jobber kontinuerlig med å sikre sunn økonomi i sameiet. Dermed har gjennomgang av kontrakter og driftsavtaler vært drøftet hyppig på våre styremøter.

I et nyetablert sameie vil det være mange spørsmål både for seksjonseiere og for medlemmer i styret. Styret opplever at kommunikasjonen med beboere via styreportalen har fungert bra.

Styret vil berømme vår fantastiske dugnadsgjeng.

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 2023

Rådalsåsen Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022 01.07.-31.12.22	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader inkl. garasje	1	3 329 716	707 386	3 787 963	3 964 786
Elbil-lading	1	82 126	0	0	100 000
Oppstartskapital		357 930	324 460	0	0
Sum inntekter		3 769 772	1 031 846	3 787 963	4 064 786
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	0	0	0	120 000
Personalkostnader	2	0	0	0	17 000
Revisjonshonorar		10 000	0	10 000	11 260
Forretningsførerhonorar		162 720	37 440	184 320	195 900
Styreportal / hjemmeside		0	175	30 295	0
Felleskostnader Rådalsparken		154 500	31 050	172 800	172 800
Avsetning til vedlikehold		125 000	30 000	125 000	125 000
Drift og vedlikehold		29 991	1 575	125 000	250 000
Serviceavtaler teknisk anlegg		65 347	0	200 000	0
Røykventilasjon		0	0	15 100	0
Brann / nødlys / alarm		37 369	18 421	27 500	44 800
Vaktmester / renhold		461 811	113 114	506 000	350 000
Drift og vedlikehold heis		28 262	0	100 000	105 600
Matteleie fellesarealer		50 833	8 446	0	0
Strøm til oppvarming vann og ventilasjon		668 683	245 574	552 000	624 000
TV / data		404 628	42 635	459 648	484 500
Vann- og avløp / renovasjon		831 028	119 791	709 500	1 125 700
Forsikringspremie		239 163	63 072	264 000	263 000
Andre driftskostnader		55 815	18 759	125 000	100 200
Sum driftskostnader		3 325 150	730 052	3 606 163	3 989 760
Driftsresultat		444 622	301 794	181 800	75 026
Finansinntekter		27 682	3 047	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
Resultat av finansposter		27 682	3 047	0	0
Årsresultat		472 304	304 842	181 800	75 026
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	3	472 304	304 842		



Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Andre fordringer		63 657	13 800
Forskuddsbetalte kostnader		241 663	32 155
Restanser felleskostnader		11 305	44 870
Sum fordringer		316 625	90 825
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		984 074	411 046
Sum bankinnskudd og kontanter		984 074	411 046
Sum eiendeler		1 300 699	501 871
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	3	777 145	304 842
Sum opptjent egenkapital		777 145	304 842
Sum egenkapital		777 145	304 842
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Avsetning til vedlikehold		155 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		155 000	30 000
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 275	39 337
Leverandørgjeld		250 855	77 514
Annen påløpt kostnad		86 424	50 178
Sum kortsiktig gjeld		368 554	167 029
Sum egenkapital og gjeld		1 300 699	501 871

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 17. mars 2024



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.

Sameiet har vært under oppføring i 2022 og 2023. 48 av 97 seksjoner ble overtatt i 2022. De resterende 49 seksjonene er overtatt i 2023. 22 av seksjonene består av et borettslag.

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Det er ikke utbetalt lønn eller honorar til styrets medlemmer.
Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 3 - Egenkapital

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01.	304 842	0
Årets resultat	472 304	304 842
Sum egenkapital pr. 31.12.	777 145	304 842



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

Til årsmøtet i Rådalsåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådalsåsen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 472 304. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Verifisert av
SIGNICAT
25.03.2024



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Sarpsborg, 25. mars 2024
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 2 styremedlemmer

Marit Westgaard stiller til valg som styremedlem for **1** år

Sigrid Bæverfjord stiller til valg som styremedlem for **2** år



6. INNMELDTE SAKER

6.1 Ombygging av låssylinder for ytterdører

Forslagsstiller:

Odd Leif Olsen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Foreslår at hver leilighet får en «nødnøkkel» til sin disposisjon. Dersom strømstans og alle system svikter vil ikke nøkkelbrikkene fungere for åpning av ytterdør.

Låssylinderne må bygges om for å kunne bestille fysisk nøkler til hver oppgang. Vi bør ha en backup-løsning ved strømbrudd om brikkesystem ikke skulle fungere.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret har innhentet tilbud og pris for ombygging og nøkler er stipulert til kr. 70.000,- inkl. mva. (Ombygging sylindere ca. kr. 20.000,- + ca. 50.000,- for nøkler til seksjonseiere og evnt. nøkler til vaktmester, renhold og andre leverandører av serviceavtaler til sameiet.)

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar ombygging av låssylinder på ytterdørene samt bestilling av nøkkel til alle seksjonene.



6.2 Installering av vannmålere

Forslagsstiller:

Ellen Lise Hauge

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ellen Lise Hauge har innhentet tilbud fra rørlegger på installering av vannmålere i hver boligseksjon. Se tilbud.

TILBUD PÅ LEVERING AV VVS-UTSTYR

Vi takker for Deres forespørsel og kan tilby levering av VVS-utstyr til følgende priser:

Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh.pris	Beløp
Apator Ultrimis elektroniske vannmålere varmt og kaldtvann i 97 leiligheter a 3.961,- pr måler ferdig montert.		RS	768 434,00	768 434,00
Levering av nødvendig utstyr for avlesning, eks oppsett og montasje		RS	39 826,00	39 826,00
Sum				808 260,00
Merverdiavgift 25.0%				202 065,00
Totalt ink. mva				1 010 325,00

Alternative målere, analoge som må leses av manuelt: 1.915,- pr stk, totalt 371.510,- eks mva. Denne prisen er oppgitt for at vi skal være sammenlignbare med andre som evt vil levere dette. Vi vil likevel fraråde en slik løsning da det vil bli utfordringer med avlesninger i fremtiden, da man må fysisk inn i 97 leiligheter for å lese av dette. Dette baserer seg på erfaring fra tilsvarende boligsameier som har valgt denne løsningen.

Leveringsbetingelser:

- Leveringstid: Etter avtale
- Betalingsbetingelser: Netto pr. 15 dager

Forbehold:

Følgende forhold gjelder og er ikke medtatt i prisen:

- Bygningsmessige- og elektriske arbeider, spikerslag for innfestinger
- Prisstigning i hht. til gjeldende indeks for rørleggerarbeider

Prisene forutsetter at rør i rørskap er utformet slik som i leilighet vi befarte dere det var avsatt plass til vannmåler, uten at det må gjøres ombygginger. Evt ombygginger av rørskap avregnes.

Tilbudet er gyldig i 60 dager

Vi håper tilbudet er tilfredstillende, og hører gjerne fra Dem.

Med vennlig hilsen


Claus Sandtangen
Ingard Langsholdt AS

Mob. nr: 99575637

E-post: claus@langsholdt.no

INGARD LANGSHOLDT AS
Aut. Rørlegger VVS
Ordlorer Thorbjørnsensvei 3 - 1711 Sarpsborg
Tlf. 69 13 90 00 Fax. 69 14 14 14



Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

Styrets vurdering:

Styret ønsker at saken blir diskutert på årsmøte for å kunne sondere hvor stor interesse det er blant seksjonseierne for installasjon av vannmålere i hver leilighet, slik at hver seksjon kun betaler for eget forbruk av vann og avløp. Kostnad til vann og avløp fordeles pr. i dag i forhold til størrelsen på boligen – dvs. eierbrøken.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar at styret utreder konsekvenser ved innstallering av vannmålere, og at saken blir behandlet på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte når styret har fattet vedtak i saken.



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



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 legges 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: onsdag, 24. april 2024
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Solibo`s lokaler, Jens Wilhelmsens gate 3, Kråkerøy

Til stede fra Solibo: Linda Landgraff

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Linda Landgraff** foreslått.

Vedtak: godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Marit Westgaard** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Odd-Leif Olsen** foreslått.

Vedtak: godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

Fra blokk A 7 seksjonseiere

Fra blokk B 13 seksjonseiere

Fra blokk C 22 seksjonseiere

Fra blokk D 14 seksjonseiere

2 fullmakter foruten fra blokk C

Totalt 58 stemmer

Vedtak: godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: godkjent

3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr. 472.304,- 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 2 stk. styremedlemmer

Marit Westgaard ble gjenvalgt som styremedlem for 1 år

Sigrid Bæverfjord ble gjenvalgt som styremedlem for 2 år

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Morten Ove Vissås	- blokk D På valg 2025
Styremedlem:	Lasse C. Baardseth	- blokk B På valg 2025
Styremedlem:	Dag Bergwitz-Larsen	-blokk C På valg 2025
Styremedlem:	Marit Westgaard	-blokk A På valg 2025
Styremedlem:	Sigrid Bæverfjord	blokk D På valg 2026

6. Innkomne forslag

6.1 Ombygging av låssylindere for ytterdører

Forslagstiller:

Odd Leif Olsen

Saksgrunnlag:

Foreslår at hver bolig får «nødnøkkel» til disposisjon og at låssylindere bygges om for å kunne bestille fysisk nøkkel - Se saksfremlegg i innkallingen til møtet

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Det vedtas ombygging av låssylinder på ytterdørene samt bestilling av nøkkel til alle seksjonene.

Endringsvedtak/ benkeforslag:

Saken ble trukket da styret informerte om at det eksisterer nøkkelbokser og at alle styrets medlemmer har tilgang til dem – dette kan benyttes dersom det skulle bli strømstans og nøkkbrikkene ikke skulle fungere.

Vedtak:

Saken ble trukket og det ble ingen endring i forhold til dagens system.

6.1 Installering av vannmålere

Forslagstiller:

Ellen Lise Hauge

Saksgrunnlag:

Forslagsstiller har innhentet tilbud på montering av vannmålere - Se innkallingen til møtet

Styrets vurdering:

Styre ønsker saken diskutert på årsmøtet for å sonde interessen blant seksjonseierne.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret utreder konsekvenser ved installering av vannmålere og at saket blir behandlet på et ekstraordinært eller ordinært årsmøte når styret har fattet vedtak i saken.

Endringsvedtak/ benkeforslag:

Vedtak:

Styret får i oppdrag å utrede konsekvensene og legge dette fram for behandling i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Linda Landgraff /s

Protokollvitne:

Odd Leif Olsen /s

Protokollfører:

Marit Westgaard /s

**Innkalling til
EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING
for Rådalsåsen Boligsameie**

Mandag 1. juli kl 18.00

Oppmøte: parkeringsplassen på «barnehagen»

Sak til avstemming:

**Vedtektsendring vedrørende mulighet for innglassing for
etasje U1, 1, 2 og 3 samt etasje 4 uten overdekning.**

Ved fravær kan fullmakt brukes. Se vedlagt skjema.

Vel møtt!

Med vennlig hilsen

Morten, Marit, Lasse, Dag og Sigrid i styret.

**FULLMAKTSSKJEMA
EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
RÅDALSÅSEN BOLIGSAMEIE**

- 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 EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I RÅDALSÅSEN BOLIGSAMEIE.

Møtedato: mandag 1.juli 2024

Møtetidspunkt: klokken 1800

Møtested: P-plass ved barnehagen ved siden av Blokk D.

Til stede fra styret: Morten Vissås, Sigrid Bæverfjord, Dag B-Larsen og Marit Westgaard

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Morten Vissås foreslått

Vedtak: Godkjent

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Marit Westgaard foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Tom Haslie foreslått.

Vedtak: Godkjent

Registrering av stemmeberettigede stemmer

30 seksjoner fra blokk A, B og D

22 seksjoner fra blokk C

4 fullmakter foruten fra blokk C

Totalt 56 stemmer

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

UTEMILJØ AS SKAL VÆRE UTEDESIGN AS. Se nedenfor.

- Det ble redegjort litt hva dagsorden gikk ut på da noen seksjonseiere ikke helt hadde forstått helt hva vi faktisk skulle stemme over.
- Møteleder foreslo at representant fra Utemiljø AS skulle ha en generell informasjon om innglassingsprosessen før selve avstemmingen. Dette ble avvist av en eller flere seksjonseiere. Dermed ble det avstemming før presentasjon fra Utemiljø AS. Her ble det 4 stemmer imot at det tillates innglassing.
- **Vedtak:** Alle seksjonseiere gis mulighet for innglassing av egen veranda etter sameiets retningslinjer.
- Styret er i kontakt med en erfaren arkitekt som har god kjennskap til våre blokker og til selve søknadsprosessen. Av praktiske årsaker ønsker han å forholde seg til kun 1 leverandør, og har da meget god erfaring med Utemiljø AS.
- Utemiljø lover prismatch på tilsvarende kvalitet/produkt. Videre god kvantumsrabatt.
- Arkitekt/søknadprosess, estimert kostnad opptil kr 100000,-. Dette betales i sin helhet av de som skal glasse inn sin veranda. Fordelingnøkkel skal utarbeides. Godkjenning på søknad gjelder for 3 år. Etter 3 år må seksjonseier organisere og finansiere dette selv.
- Forsikring, vask, vedlikehold mm på innglassingen er seksjonseier sitt ansvar.
- Styret vil etter hvert komme med generelle retningslinjer med tanke på screening/persienner tilhørende innglassing. Regler som eksisterer pr. i dag blir videreført. Fasaden er viktig for oss alle. Nærmere detaljer rundt dette blir opplyst i god tid før innglassing finner sted.
- Fellesvask blir diskutert på neste styremøte.

Møteleder Morten Vissås

Protokollvitne Tom Haslie

Protokollfører Marit Westgaard

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Elisabeth Farstad Sæverås
elisabeth@solibo.no

Leveransekanal: E-post

Påvirker

Linda Landgraff
linda@solibo.no

Leveransekanal: E-post

RÅDALSÅSEN BOLIGSAMEIE 929366816 Norge

Signert med E-signere

06-07-2024 16:36:14 UTC

Morten Ove Vissås
Styremedlem
moviss@frisurf.no
+4790944709

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.21.23

Signert med E-signere

04-07-2024 12:47:02 UTC

Marit Westgaard
Styremedlem
maritwestg@gmail.com
+4747863458

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.215.47.18

Signert med E-signere

04-07-2024 12:19:39 UTC

Tom Haslie
tom.haslie@outlook.com
+4790074333

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 79.160.90.38

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. 23.00 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 kondensskader.
- 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.
- Husdyreiere 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

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 hæverk.
- (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 sikringsskap.
 - 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 bruksenheterne 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 bruksenheterne, 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 bruksenheterne 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 unødige 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
- Forretningsførsel/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 forretningsføreren.

(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 opptrer 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.

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. vedtektenes §§ 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

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

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 tinglysing 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 ha rett til slik adkomst.

3. Vedlikehold mv.

Forvalting, 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 rådgivning

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 framtreddende 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 sluttført, og Eiendommen avhendes eller ikke lenger skal bestå som egen grunneiendom. Alle vilkår må være tilstede for at oppløsning skal kunne vedtas og sluttføres. 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.

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

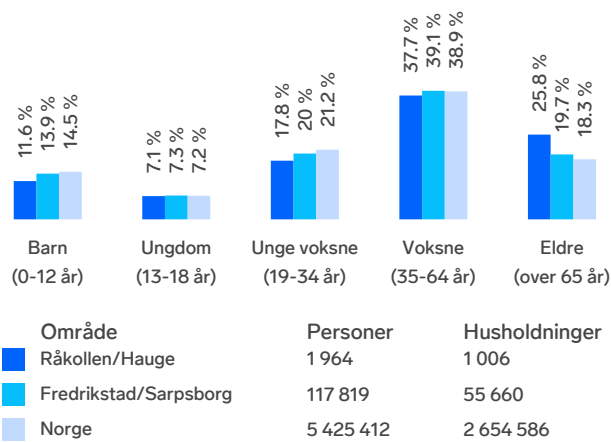
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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
- 

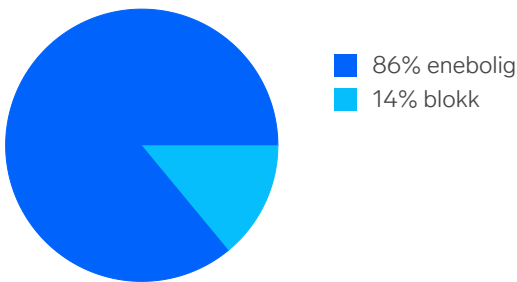
MUDO Gym Fredrikstad

14 min 
- 

Sporty24 Fredrikstad

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

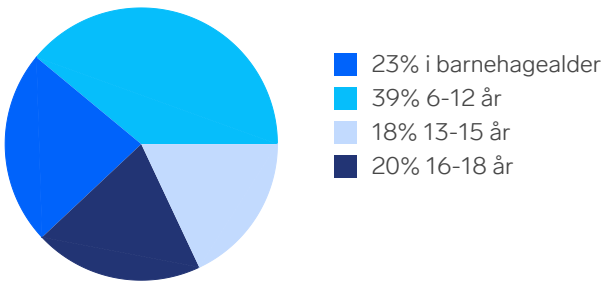
Østfoldhallene

16 min 
- 

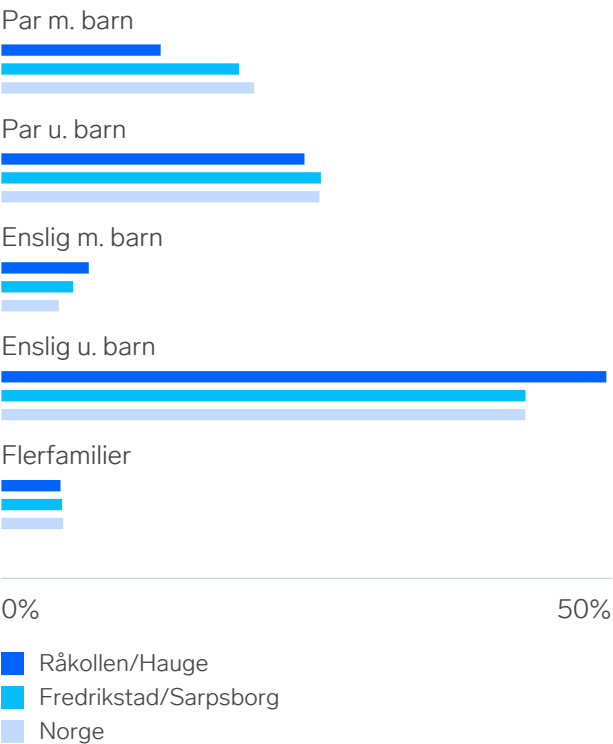
Apotek 1 Østfoldhallen

16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

