



aktiv.

Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY

**Moderne 3-roms selveierleilighet
fra 2022 med stor og solrik
balkong, heisadkomst og
garasjeplass i kjeller**



Fagansvarlig

Marius Martin Myren

Mobil 476 45 774

E-post marius.martin.myren@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 106 940,-
Total ink omk.: Kr 3 806 940,-
Felleskostn.: Kr 3 090,-
Selger: Ernst Kåre Bjørsvik bo
ved Geir Bjørsvik

Arild Bjørsvik
Rune Bjørsvik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total: 63/68 m²
Tomtstr.: 4179 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 726, bnr. 265
Snr. 14

Oppdragsnr.: 1111240030

Moderne 3-roms selveierleilighet fra 2022

Velkommen til Rådalslia 1 på Rolvsøy, hvor denne flotte 3-roms selveierleiligheten venter på sine nye eier. Oppført i 2022 og plassert i tredje etasje av en moderne boligblokk, tilbyr denne leiligheten en god planløsning og en beliggenhet som appellerer til de fleste. Leiligheten ligger i et veletablert og ettertraktet boligområde, hvor alt man trenger i hverdagen ligger innen kort avstand/gangavstand. Fra stuen har du tilgang til en romslig, overbygget balkong på cirka 14 kvadratmeter. Her kan man nyte solrike dager og flott utsikt mot skogen og Rolvsøymarka, og virkelig oppleve roen og freden i omgivelsene. Denne leiligheten kombinerer moderne komfort, praktisk beliggenhet og flotte naturomgivelser.

Parkeringsplass i parkeringskjeller med heisadkomst.

Velkommen til visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	36
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 68 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i fellesarealer

3. etasje

BRA-i: 63 m² Entré/gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

14 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4179 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomten er er fint opparbeidet med beplantning og asfalterte internveier med granitt kantstein. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Sameiet inngår i reguleringsplan for Rådalen Øst. Omgivelsene rundt sameiets eiendom utgjør et felles utenomhusområde/ute oppholdsareal med felles funksjoner som felles adkomst, parkering, områder for lek og opphold, gatetun renovasjon, friområder med tilgang for allmenheten mm. Området er organisert som er real sameie mellom utbygningseiendommene i reguleringsplanene, Arealet omtales som "Rådalsparken".

Parken betjener sameiets eiendom og omkringliggende eiendommer. Det er utarbeidet en egen sameier avtale/vedtekter som regulerer sameiets rettigheter og plikter.

Kostnader til drift og vedlikehold av Rådalsparken som hvert år belastes sameiet, fordeles mellom sameierne slik det er regulert i punkt 9 i vedtekter. Se vedlagte vedtekter/sameier avtale for realsameiet Rådalsparken, vedlagt i salgsoppgave.

Beliggenhet

Er du på utkikk etter et hyggelig og fredelig bomiljø med kort vei til både natur og fasiliteter? Rådalslia 1 ligger fint til i et stille og stabilt nabolag på Rolvsøy med alt du trenger rett i nærheten - butikker, skoler, barnehager, buss og turterreng.

Dette er et hyggelig nærmiljø der det trygt å vokse opp, her trives folk og blir boende lenge. Du har fin utsikt mot skogen og kort vei til flott turterreng, og samtidig ligger alle handlemulighetene i Dikeveien mindre enn 2 kilometer fra eiendommen. Nærmeste dagligvarebutikk er Rema 1000 i Rolvsøyveien.

Det er fin gangavstand både til Rekustad skole, Haugeåsen ungdomsskole og Steinerskolen, og det ligger flere barnehager innen gangavstand. Det er også godt utbygd busstilbud i området. Tar du bilen, bruker du cirka 11 minutter til Fredrikstad sentrum og cirka 14 til Sarpsborg.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er flere skoler og barnehager i nærområdet og flere innen gangavstand fra leiligheten.

BARNEHAGE:

Trollklubben barnehage:

Barnehagen består av 8 avdelinger med til sammen 130 plasser for barn i alderen 0-6 år.

Det er ansatt 9 pedagogiske ledere og 18 pedagogiske medarbeidere / barne- og ungdomsarbeidere. Barnehagen har en egen kokk som har ansvar for alle måltidene i barnehagen. Barnehagen har en stor, flott gymsal som barna kan boltre seg i! Der er det klatrevegg, ribbevegg, matter, motorisk utstyr og det er godt tilrettelagt for lek og moro. Åpningstider: Mandag - Fredag, 06:30 - 16:45. Adresse: Råkollveien 107, 1666 Rolvsøy.

Rolvsøy barnehage:

Barnehagen tilhører distrikt nord og ligger sentralt på Rolvsøy. Barnehagen har en stor utfordrende utelekeplass med fin akebakke og skøytebane om vinteren, og med rolvsøyskogen som nærmeste nabo. Vi har også lavvo, snekkerbod, akvarium, og terrarium. Deres adresse er: Råkollveien 60, 1664 Rolvsøy.

Veslefrikk barnehage:

Veslefrikk skal være et godt sted å være for barnet. Barnehagen har 2 avdelinger og 8 ansatte. Vi ønsker å ta vare på barndommen ved å legge til rette for at barn skal få utvikle seg i sitt eget tempo. Dette skjer blant annet gjennom lek og samvær med andre barn og voksne. Det er viktig at barnet får lov til å være barn, og stimulere det på det nivået det er. Vår dagsrytme er: Frokost, ring og eventyr, lek inne/ute, lunsj, frilek ute og frukt. Måltider: I vår barnehage legges det vekt på et sunt og variert kosthold, og vi bestreber oss med å bruke økologiske matvarer. Vi bruker for det meste grønnsaker og korn i kosten vår. Maten tilbereder vi fra grunnen av. Barna får anledning til å være med på matlagingen, og kjenne den deilige lukten som brer seg utover i rommet. Gjennom dekking og pynting av matbordet legges et grunnlag for omsorg og omtanke. Adresse: Fredriks vei 2, 1665 Rolvsøy.

SKOLER:

Steinerskolen i Fredrikstad fra 1.-10 klasse:

Skolen har barnetrinn, mellomtrinn og ungdomsskole. Gjennom 90 års virksomhet i Norge har steinerskolene fått en solid plassering som et viktig pedagogisk alternativ. Ved tverrfaglig pedagogikk setter vi kunnskap i sammenheng. Med engasjerte lærere gjør vi lærdommen levende. Med innsikt i barnas egne behov gir vi rett kunnskap, til rett tid, på rett måte.

Rekustad barneskole fra 1. til 7. klasse:

Nye Rekustad skole ble innviet søndag 23.08.98 og ligger i Hatteveien ved Rolvsøyhallen. Skolen består av en underetasje med spesialrom, SFO/skolekjøkken og førsteklasse rommene, samt datarom og tre fløyer med klasserom i overetasjen. To og to klasser deler elevgarderober og stort og lite grupperom.

Haugåsen ungdomsskole:

Haugeåsen ungdomsskole ligger på Rolvsøy i Fredrikstad. Skolen er bygd i 1969, men etter en brann i 1988 ble store deler av skolebygget gjenoppbygd. Skolen har i dag rundt 470 elever og nesten 60 ansatte. Adresse: Råkollveien 16, 1663 Rolvsøy.

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Offentlig kommunikasjon

Fra Rolvsøy er det gode muligheter når det gjelder offentlig kommunikasjon. Det er cirka 7,5 km til togstasjonen i Fredrikstad sentrum. Busstasjonen ligger også i sentrum, herfra går det også flybuss direkte til Gardermoen. Ellers er det god bussforbindelse fra både Rolvsøyveien og Råkollveien.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Etasjeskille/gulv mot grunn er av betong eller elementer. Bindingsverk isolert med mineralull. Liggende trekledning og vedlikeholdsfrie plater ellers. Pulttak. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 12.03.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Montert av leverandør etter innflytting i garasjeanlegg i P-anlegg i kjeller.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

Entré/gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Standard

Velkommen til Rådalslia 1 på Rolvsøy, hvor denne flotte 3-roms selveierleiligheten venter på sine nye eiere. Oppført i 2022 og plassert i tredje etasje av en moderne boligblokk, tilbyr denne eiendommen en god planløsning og en beliggenhet som appellerer til de fleste.

Leiligheten ligger i et veletablert og ettertraktet boligområde, hvor alt man trenger i hverdagen ligger innen kort avstand. Fra stuen har man tilgang til en romslig, overbygget balkong på cirka 14 kvadratmeter. Her kan man nyte solrike dager, flott utsikt mot skogen og Rolvsøymarka, og virkelig oppleve roen og freden i omgivelsene.

I leiligheten møtes man av en innbydende entré, som leder til de ulike rommene. Til venstre finner man det moderne, flislagte badet med praktisk opplegg for vaskemaskin. På motsatt side av entréen ligger en praktisk bod/teknisk rom, som gir ekstra lagringsplass.

Hovedrommet består av en åpen og funksjonell stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet, med sin stilige og moderne fremtoning, gir en inspirerende arena for matlaging og sosialt samvær. Stuen har god plass til sofaseksjon og annet ønsket møblement, mens spisebordet naturlig finner sin plass mellom de to sonene. Leiligheten har god takhøyde og store vindusflater som bidrar til en god romfølelse.

Leiligheten har to komfortable soverom, hvor hovedsoverommet er utstyrt med garderobeskap. Soverom 2 passer utmerket som kontor, gjesterom eller barnerom, alt etter behov.

I tillegg tilbyr eiendommen parkeringsplass i felles parkeringskjeller med heisadkomst. Her er det mulig å gå tørrskodd fra bilen og opp til leiligheten.

Denne leiligheten kombinerer moderne komfort, praktisk beliggenhet og flotte naturomgivelser. Velkommen til visning!

Fra vedlagt tilstandsrapport:

Innvendige overflater: På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon om standard.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Med leiligheten følger parkeringsplass i felles parkerings kjeller med heis adkomst. Dagens plass er ekstra bred handicap-plass. 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.

Ny eier vil få overskjørtet til seg ideell andel av næringsseksjonen/parkerings kjeller som tilsvarer parkeringsplassen.

Forsikringsselskap

Protector Forsikring ASA

Polisenummer

3548367

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i entré/gang, stue/kjøkken samt på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 5 222

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 005 154

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 819 583

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

62/6887

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 2.940,-

Parkering kr. 150,-

Totale felleskostnader pr mnd kr. 3.090,-

Til dekning av: Forretningsførsel, revisjon, TV/data, vann/avløp/renovasjon, strøm til oppvarming og ventilasjon, vaktmester/renhold, bygningsforsikring, heiser og alarmoverføring, generelt vedlikehold, avsetning til framtidig vedlikehold, styreport/hjemmeside, brann/nødlys/alarmoverføringer, serviceavtaler tekniske anlegg, og røykventilasjon.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 090

Andel fellesformue

Kr 8 408

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Rådalsåsen Boligsameie

Organisasjonsnummer

929366816

Om sameiet

Sameiet: Rådalsåsen boligsameie. Org nummer: 929 366 816

Forretningsfører er Fram Forvaltning AS

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 726, bnr 265 i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 96 boligseksjoner, oppført som blokker, og en næringsseksjon - parkeringskjeller.

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.

Det ble på ekstraordinær generalforsamling 01.06.24 vedtatt at alle seksjonseiere gis mulighet for innglassing av egen veranda etter sameiets retningslinjer. Se vedlagt protokoll for vilkår.

Det ble til årsmøtet 2024 foreslått installering av vannmålere. Det ble vedtatt at styret får i oppdrag å utrede konsekvensene og legge dette fram for behandling i ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Sikringsordning fellesgjeld

Selskapet er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige seksjonseiere.

Regnskap/budsjett

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

Sameiet hadde i 2023 et årsresultat på kr. 472.304,-.

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er utarbeidet eget styringsdokument for utøvelse av vedtektenes §§ 7-2 og 8-1 som blant annet omfatter bestemmelser om bruk av grill, solskjerming og prosedyre. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

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).

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 726, bruksnummer 265, seksjonsnummer 14 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/726/ 265/ 14:

26.09.1974 - Dokumentnr: 304361 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:265

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1990 - Dokumentnr: 3163 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver:

FREDRIKSTAD ELVERK

Overført fra: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:265

Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.1993 - Dokumentnr: 253 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om adkomstrett

Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ENERGIVERK
Overført fra: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:265
Gjelder denne registerenheten med flere

16.03.1999 - Dokumentnr: 2497 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:213
Overført fra: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:265
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2005 - Dokumentnr: 2722 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:733 Bnr:71
Overført fra: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:265
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2022 - Dokumentnr: 333274 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Fredrikstad Kommune
Org.nr: 940 039 541
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:265
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2022 - Dokumentnr: 333621 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:3107 Gnr:726 Bnr:265
Gjelder denne registerenheten med flere

22.04.2022 - Dokumentnr: 427964 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/6887

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Oppføring av boligblokker med tilhørende boder, garasjekjeller, parkeringsplasser, sykkelplasser, renovasjon, internveier og fellesområder, datert 22.06.2022. Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket: Felt BB3, hus A (Rådalslia 1). Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Ifølge fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig søker Make Arkitekter AS er det registrert følgende gjenstående arbeid: Hus B, Hus C, Hus D, Tilhørende

utomhusarbeid. Gjenstående arbeid skal være utført innen: 10. oktober 2023.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.06.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 1100 Detaljregulering for Rådalen øst med gjeldende bestemmelser. Fområl: 1113 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse og 1600 Uteoppholdsareal. Godkjent/vedtatt 20.06.2019.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 Med formål 1001 Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 15.06.2023.

Eiendommen ligger i et radon utsatt område. Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen: Høy aktsomhet. Takstmann opplyser i vedlagt tilstandsrapport: Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Parkeringsplasser i næringsseksjonen kan fritt omsettes blant boligeiere innenfor hele reguleringsplanens område (Rådalsåsen). Tilsvarende for utleie. 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.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper. Takstmann opplyser i vedlagt tilstandsrapport: adonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

92 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 700 000,00))

106 940,- (Omkostninger totalt)

3 806 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 940

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Informasjon fra sameiet/forretningsfører

Kommunale opplysninger

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- oppgjørshonorar kr 5.950,- visninger kr 2.000,- per visning, garantipremie/inneståelse kr 2.750,- Interiør veiledning før foto fra Interiørdesigner kr. 1.875,- kommunale opplysninger kr 5.500,- markedspakke kr 24.950,- opplysninger forretningsfører kr 2.950,- søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43.750,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Utleggene omfatter Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.900,- for utført arbeid samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Marius Martin Myren

Fagansvarlig

marius.martin.myren@aktiv.no

Tlf: 476 45 774

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

13.08.2024

























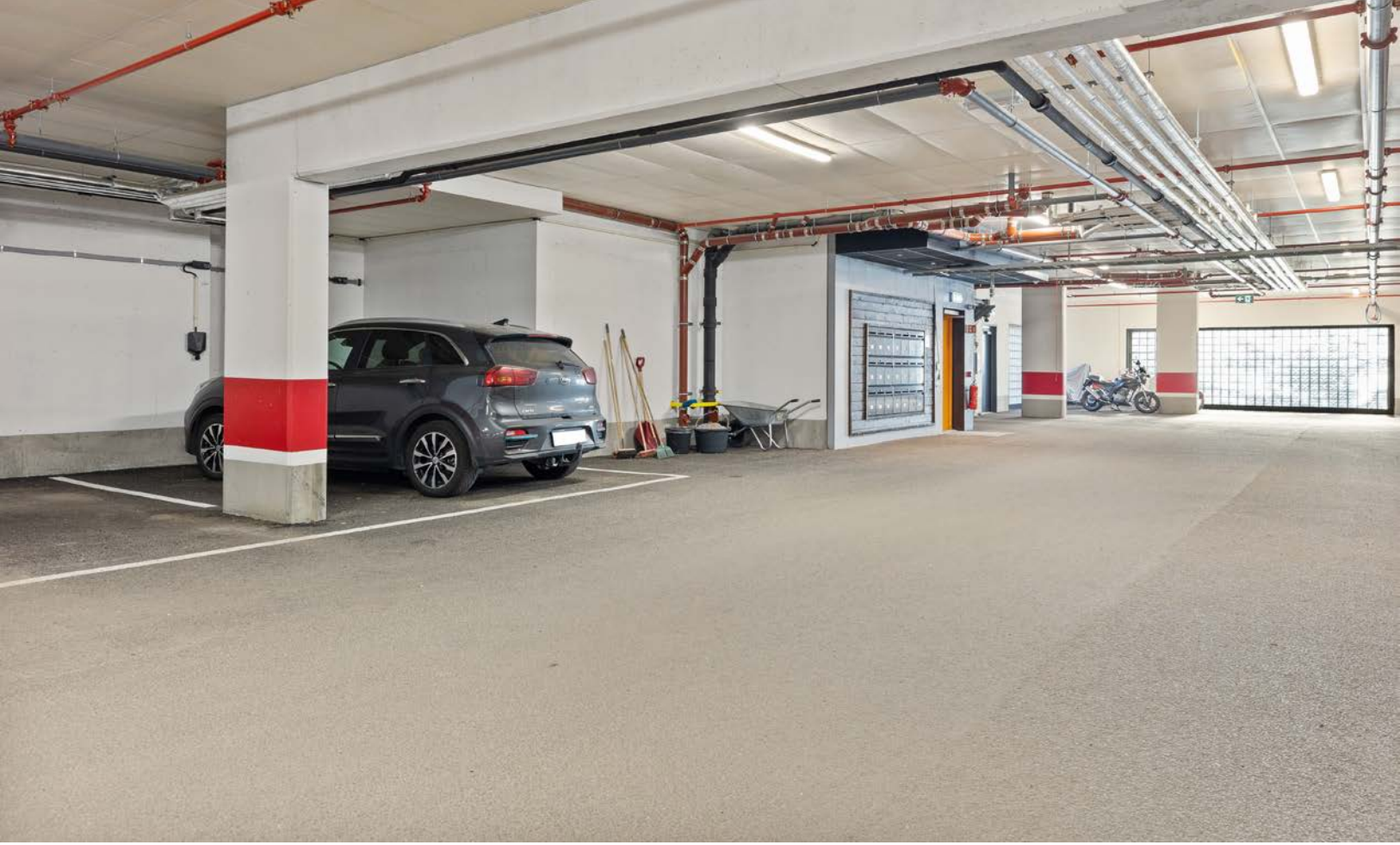




FOTO
etetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

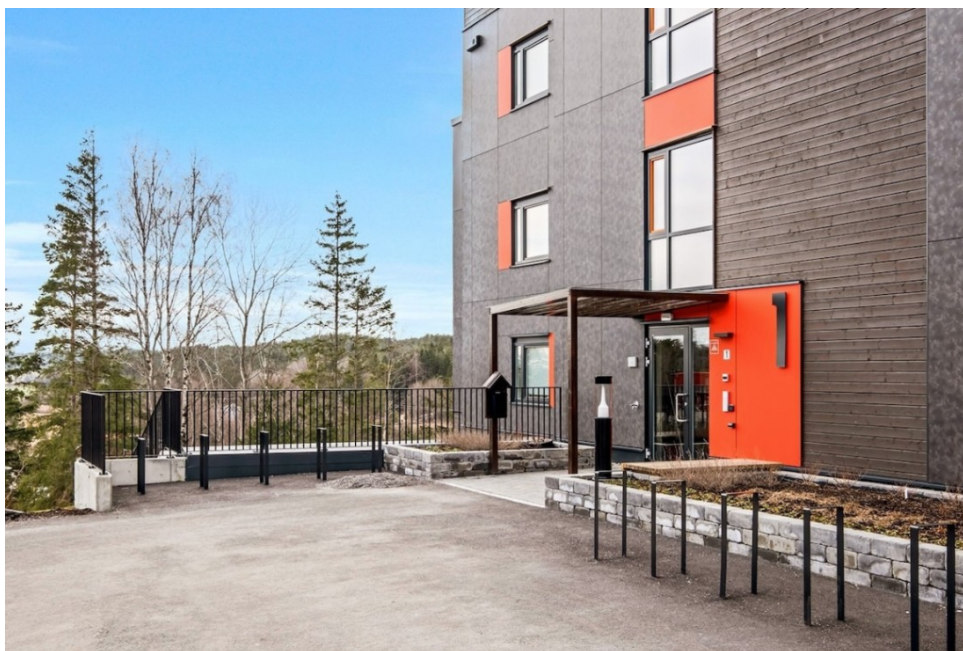
Tilstandsrapport

📍 Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY

🏠 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 726, bnr. 265, snr. 14

Areal (BRA): Selveierleilighet 68 m²



Befaringsdato: 12.03.2024

Rapportdato: 13.03.2024

Oppdragsnr.: 13784-2892

Referansenummer: CL1263

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2022.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm merket «A304».

Standarden er meget god og leiligheten gir et godt inntrykk.
Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Gjennomgående god tilstand.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2022

INNVENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler i entré/gang, stue/kjøkken samt på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Selveierleilighet

ETASJE	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	SUM
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
3. etasje	63	0	0	63
Bod i fellesarealer	0	5	0	5
Sum	63	5	0	
Sum BRA	68			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

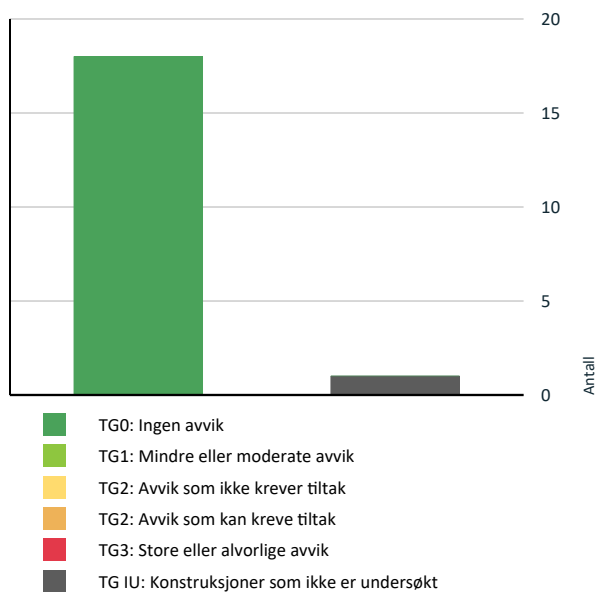
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dagens bruk stemmer med originale tegninger, se plantegning bakerst i rapporten.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

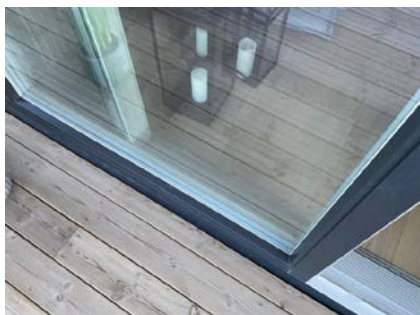
! TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår.



! TG 0 Dører

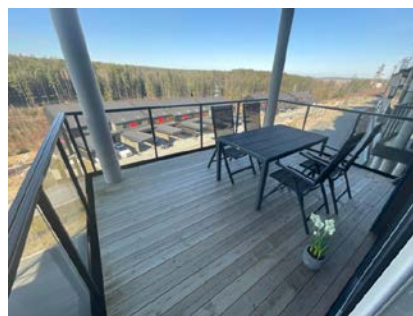
Ytterdør i tre fra byggeår.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 14 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 103 cm og er innenfor dagens krav.



INNENDIG

! TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
I tak er det slettmalte flater.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålaser som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

! TG 0 Radon

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 30 mm fra topp membran til topp av slukrist.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåler viser normale verdier.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Waterguard er montert.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

Tilstandsrapport



! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap med automatsikringer. 10 fordelerkurser på hhv. 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Nytt el-anlegg fortsatt med garanti.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og bodar som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan. Areal måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
3. etasje	63			63	14	
Bod i fellesarealer		5		5		
SUM	63	5			14	
SUM BRA	68					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré/gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2		
Bod i fellesarealer		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Dagens bruk stemmer med originale tegninger, se plantegning bakerst i rapporten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	60	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	726	265		14	4179 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Rådalslia 1

Hjemmelshaver

Ernst Kåre Bjørsvik (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Rolvsøy. Her bor du tilbaketrukket til i et rolig område, samtidig som du befinner deg i nærheten av både skoler og butikker. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Fredrikstad og Sarpsborg godt innen rekkevidde med alt av bymessige fasiliteter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomten er er fint opparbeidet med beplantning og asfalterte internveier med granitt kantstein. Gjesteparkering. Det er gode sol og lysforhold på tomten.

Byggemåte

Etasjeskille/gulv mot grunn er av betong eller elementer. Bindingsverk isolert med mineralull. Liggende trekledning og vedlikeholdsfrie plater ellers. Pulttak. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

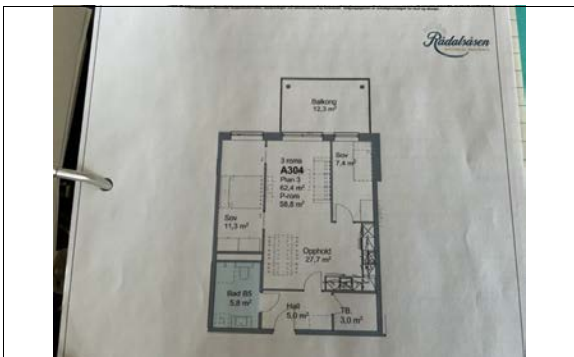
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL1263>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arild Bjørsvik	Geir Bjørsvik
Selger 3 navn	
Rune Bjørsvik	
Gateadresse	
Rådalslia 1	
Poststed	Postnr
ROLVSØY	1663
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Ernst Kåre Bjørsvik
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 111124-0030

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: AB, GB, RB

1

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111124-0030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Bjørsvik	28a609d57f48bfaab552f58 f69814bf94c5a43e0	13.08.2024 10:25:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Bjørsvik	6f253f64ffb76708409131e6 fd8a51ba2e7a72e9	13.08.2024 09:41:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Bjørsvik	f8623363cb3422ab3e30d5 5a1f8cac8fa0b50bac	13.08.2024 08:55:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 111124-0030

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

MEGLEROPPLYSNINGER

Samciety: Rådalsåsen Boligsameie, org.nr. 929 366 816
Gnr 726, bnr 265 i Fredrikstad Kommune

Styrets leder: Morten Ove Vissås, e-post: moviss@frisurf.no

Forsikringsselskap: If Forsikring NUF, avtalenr. SP4282220

Seksjonseier: Ernst Kåre Bjørsvik

Boligen: Seksjon nr. 14, leil. A304. Rådalslia 1, 1664 Rolvsøy

Godkjennelse av ny eier: Nei
Forkjøpsrett: Ingen

Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc: Må innhentes av bygningsmyndighetene.

Felleskostnader kr. 2.940,-
Parkering kr. 150,-
Totale felleskostnader pr mnd kr. 3.090,-
Til dekning av: Forretningsførsel, revisjon, TV/data, vann/avløp/renovasjon, strøm til oppvarming og ventilasjon, vaktmester/renhold, bygningsforsikring, heiser og alarmoverføring, generelt vedlikehold, avsetning til framtidig vedlikehold, styreport/hjemmeside, brann/nødlys/alarmoverføringer, serviceavtaler tekniske anlegg, og røykventilasjon.

Andel formue pr. 31.12.23: kr 8.408,-
Andel gjeld pr. 31.12.23: kr. 0,-. Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet er nyetablert og overtatt juli 2022.

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes til 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.

Megleropplysninger kr 4.990,- inkl. mva
Eierskiftegebyr kr 6.385,- inkl. mva

Forretningsfører: Solibo AS/Fram Forvaltning AS
Org.nr. 984 673 604
Dronning Eufemias gate 16, 0191 Oslo
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy
Tlf. 21 08 05 25

Oslo 20.02.24
Med vennlig hilsen



Solibo AS/Fram Forvaltning AS
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@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 kjøpet 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 (tilsvare 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, sikringskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Nærmere om grensesnitt – fellesinstallasjoner:

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

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

b) ledninger for elektrisitet fram til bruksenhetens 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 bruksenhetene hvis det ikke skal per vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

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

6-5 Egenandel ved bruk av sameiets forsikring:

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

7. MODERNISERINGSTILTAK I BOLIG OG DENS TILHØRENDE ROM

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

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

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

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

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning 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/ending 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 varmpumper. 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 seksjonseiernes 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 seksjonseiernes 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 besluttes 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 ferdigstilling 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 gjestående 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 godkjenning dersom det er påkrevd. Arkitektens forslag og utredning er ønskelig for å ivareta bebyggelsens estetikk, bruk og bygningsmessige kvalitet
- 9) Ethvert vedlikehold av solskjerming på balkonger og terrasser samt innglassede sommerstue/vinterhage på terrasser skal hvile på den enkelte seksjonseier. Rengjøring av glassfasader må finne sted fra egen bolig/terrasse

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

Bruk av grill på uteområder / terrasser, balkonger mv:

- 10) Enhver bruk av kullgrill / bålpanne eller lignende i sameiet er forbudt. Bruk av gassgrill / elektrisk grill tillates uten forutgående søknad. Gassbeholdere og tilhørende utstyr skal driftes og oppbevares forskriftsmessig

Annet:

- 11) Listen over tiltak er ikke uttømmende
- 12) Styrets vurdering av søknader skal alltid sammenholdes med vedtektenes §§ 7-2 og 8-1

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.
- Følgende 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/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

1. Sameiegjenstand

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

4. Rettslig rådighet

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

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

Sameiets inntekter og kostnader skal fordeles mellom sameierne etter Sameiebrøken.

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

6. Sameiernes ansvar utad

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

7. Sameiermøtet

7.1 Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Flertallskrav og begrensninger i sameiermøtets myndighet

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

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

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

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

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

7.3 Møte

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

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

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

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

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

7.4 Innkalling til møte

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

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

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

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

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

7.5 Hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes 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 anlegg 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 slutført, og Eiendommen avhendes eller ikke lenger skal bestå som egen grunneiendom. Alle vilkår må være tilstede for at oppløsning skal kunne vedtas og slutføres. Beslutning om oppløsning treffes på sameiermøtet med tilslutning fra alle sameiere.

16. Div bestemmelser

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

VEDTEKTER/SAMEIEAVTALE FOR REALSAMEIET RÅDALSPARKEN

17. Sameieloven

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

**Innkalling til
EKSTRAORDINÆR
GENERALFORSAMLING
for Rådalsåsen Boligsameie**

Mandag 1. juli kl 18.00

Oppmøte: parkeringsplassen på «barnehagen»

Sak til avstemming:

Vedtaksendring 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 forslått.

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.

OBS! Utemiljø AS skal selvsagt erstattes med Utedesign AS.

- 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

Morten Ove Vissås
Styremedlem
moviss@frisurf.no
+4790944709

06-07-2024 16:36:14 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.21.23

Signert med E-signere

Marit Westgaard
Styremedlem
maritwestg@gmail.com
+4747863458

04-07-2024 12:47:02 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.215.47.18

Signert med E-signere

Tom Haslie
tom.haslie@outlook.com
+4790074333

04-07-2024 12:19:39 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 79.160.90.38



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
Fellesskostnader 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
Finansposter					
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	<u>472 304</u>	<u>304 842</u>
Sum egenkapital pr. 31.12.	<u>777 145</u>	<u>304 842</u>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Rådalsåsen Boligsameie

Org.nr.: 929 366 816

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsforetaksfirmaRegistrert 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
26.05.2024



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 strømbrydd 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 evt. 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
Ordlører 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.

**FULLMAKTSSKJEMA****ÅRSMØTE**

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I RÅDALSÅSEN BOLIGSAMEIE

Møtedato: 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

Sigrd Bæverfjort 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 låssylindere 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:

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

Styrets vurdering:

Styre ønsker saken diskutert på årsmøtet for å sondere 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



SOLIBO

Förenklar styrets hverdag og
øker boligselskapsverdier



Ordinært årsmøte

Rådalsåsen Boligsameie

3. mai 2023

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 årsmøtet skal gjennomføres ved fysisk møte.

Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Vel møtt!

Til seksjonseiere i Rådalsåsen Boligsameie

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Møtet gjennomføres som et fysisk møte.

Møtedato: 03.05.2023
Tidspunkt: 18.00
Sted: Fredrikstad Stadion, Stadion 31, Kråkerøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av protokollfører og protokollvitne
- c) Registrering av avgitte stemmer
- d) Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Valg av styreleder
- b) Valg av 4 styremedlemmer (et styremedlem fra hvert bygg)
- c) Eventuelt valg av varamedlemmer
- d) Eventuelt valg av valgkomité

**Påmelding til møte sendes post@framforvaltning.no innen
2. mai kl. 12:00**

ÅRSRAPPORT 2022

Styrets sammensetning

Styreleder	Kim Johansen	På valg:	2023
Styremedlem	Magnus Lie Nilsen	På valg:	2023
Styremedlem	Hans-Magnus Lutnæs	På valg:	2023
Styremedlem	Kjell Åge Hatterud	På valg:	2023
Styremedlem	Martin Oustorp	På valg:	2023

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: post@framforvaltning.no

Fakturadresse post: Rådalsåsen Boligsameie
c/o Fram Forvaltning
Jens Wilhelmsens gate 3
1671 Kråkerøy

Det oppfordres til å benytte EHF ved sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: FRAM Forvaltning AS
Telefon: +47 69 14 70 70
Epost: post@framforvaltning.no

Revisor SOLHØI REVISJON

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Forsikring NUF
Polisenummer: SP4282220

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



Rådalsåsen Boligsameie
Org.nr.: 929 366 816

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.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Fredrikstad, 24. april 2023

Styret i Rådalsåsen Boligsameie



SOLIBO
Forenkleiv styrets hverdag og
øker boligsikkerhetsverdiene



Rådalsåsen Boligsameie
Org.nr.: 929 366 816

Rådalsåsen Boligsameie

Resultatregnskap 2022

	Noter	Regnskap 2022 01.07.-31.12.22	Budsjett 2022 97 seksjoner	Budsjett 2023 97 seksjoner
Driftsinntekter				
Innkrevde sameiekostnader	2	662 386	3 606 163	3 606 163
Parkering		45 000	0	181 800
Oppstartskapital		324 460	0	0
Sum inntekter		1 031 846	3 606 163	3 787 963
Driftskostnader				
Styrehonorar	3	0	0	0
Personalkostnader	3	0	0	0
Revisjonshonorar		0	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		37 440	184 320	184 320
Styreportal / hjemmeside		175	30 295	30 295
Felleskostnader Rådalsparken		31 050	172 800	172 800
Avsetning til vedlikehold		30 000	125 000	125 000
Drift og vedlikehold		1 575	125 000	125 000
Serviceavtaler teknisk anlegg		0	200 000	200 000
Røykventilasjon		0	15 100	15 100
Vaktmester / renhold		113 114	506 000	506 000
Drift og vedlikehold heis		0	100 000	100 000
Matteleie fellesarealer		8 446	0	0
Strøm til oppvarming vann og ventilasjon		245 574	552 000	552 000
TV / data		42 635	459 648	459 648
Vann- og avløp / renovasjon		119 791	709 500	709 500
Brann / nødlys / alarm		18 421	27 500	27 500
Forsikringspremie		63 072	264 000	264 000
Andre driftskostnader		18 759	125 000	125 000
Sum driftskostnader		730 052	3 606 163	3 606 163
Driftsresultat		301 794	0	181 800
Finansinntekter		3 047	0	0
Finanskostnader		0	0	0
Resultat av finansposter		3 047	0	0
Årsresultat		304 842	0	181 800
Overføringer				
Overført til annen egenkapital	4	304 842		



SOLIBO
Forenkleiv styrets hverdag og
øker boligsikkerhetsverdiene



Rådalsåsen Boligsameie
Org.nr.: 929 366 816

Rådalsåsen Boligsameie Balanse 2022

	Noter	<u>2022</u>
EIENDELER		
<u>Fordringer</u>		
Andre fordringer		13 800
Forskuddsbetalte kostnader		32 155
Restanser sameiekostnader		44 870
Sum fordringer		<u>90 825</u>
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>		
Bankinnskudd		411 046
Sum bankinnskudd og kontanter		<u>411 046</u>
Sum eiendeler		<u>501 871</u>
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Annen egenkapital	4	304 842
Sum opptjent egenkapital		<u>304 842</u>
Sum egenkapital		<u>304 842</u>
<u>Gjeld</u>		
<u>Langsiktig gjeld</u>		
Avsetning til vedlikehold		30 000
Sum langsiktig gjeld		<u>30 000</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Forskuddsbetalte sameiekostnader		39 337
Leverandørgjeld		77 514
Annen påløpt kostnad		50 178
Sum kortsiktig gjeld		<u>167 029</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>501 871</u>

Behandlet og godkjent av styret: 24. april 2023

Styret i Rådalsåsen Boligsameie

Kim Andrè Johansen /s/

Magnus Lie Nilsen /s/

Hans-Magnus Lutnæs /s/

Kjell Åge Hatterud /s/

Martin Oustorp /s/

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. Pr. 31.12.22 er det 48 av 97 seksjoner som har overtatt. De resterende seksjoner overtas i 2023.

22 av seksjonene består av et borettslag - disse overtas i 2023.

Regnskap 2022 gjelder perioden juli - desember 2022.

Budsjett 2022 og 2023 gjelder 97 seksjoner.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader 2022

Innkrevde sameiekostnader	662 386
Sum innkrevde sameiekostnader	662 386

Note nr. 3 - 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. 4 - Egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	0
Årets resultat	304 842
Sum egenkapital pr. 31.12.	304 842

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førelseskapRegistrert 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 304 842. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. april 2023
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

3. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:

Det bevilges ikke honorar til styret for gjennomført styreperiode, da styret har bestått av representanter fra utbygger / Solid.

Godtgjørelse til styre bevilges i etterkant av gjennomført styreperiode. Neste ordinære årsmøte i 2024 vil fastsette godtgjørelse til styre for arbeidet som er gjort i 2023. Dvs. honorar til styret som velges på årsmøte 3. mai.

4. Valg av tillitsvalgte

- a. Valg av styreleder
- b. Valg av 4 styremedlemmer – et styremedlem fra hver hvert bygg (A-D)
- c. Eventuelt valg av varamedlemmer
- d. Eventuelt valg av valgkomité



FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Rådalsåsen Boligsameie

Møtedato: Onsdag, 3. mai 2023
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Fredrikstad Stadion,
Stadion 3, Kråkerøy

Foruten eiere møtte:
Hans Magnus Lutnæs, Kim A. Johansen, Magnus Lie og Malin Groth Andersen
fra utbygger.
Linda Landgraff og Kjersti Hauge fra forretningsfører

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble Linda Landgraff foreslått.

Vedtak: Godkjent

b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kjersti B. Hauge foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Anne Marit Karlsen
foreslått.

Vedtak: Godkjent

c. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

Sameiet består av 96 boligseksjoner og 1 næring.

Antall seksjonseiere til stede	Blokk A	<u>6</u>
Antall seksjonseiere til stede	Blokk B	<u>12</u>
Rådalsåsen Borettslag, 22 seksjoner	Blokk C v/fullmakt	<u>22</u>
Antall seksjonseiere til stede	Blokk D	<u>14</u>
Antall avgitte fullmakter, foruten blokk C		<u>2</u>
= Totalt antall stemmer		<u>56</u>

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2.1 Årsrapport

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tas til etterretning

2.2 Årsregnskap

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat Kr 304.842,- overføres til annen i egenkapital.

Vedtak: Godkjent

3 Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått å ikke bevilge honorar til avtroppende styre. Honorar for kommende periode fastsettes på neste årsmøte som avholdes våren 2024.

Vedtak: Godkjent

4 Valg av tillitsvalgte

a. Valg av styrets leder, for 2 år

Vedtak: Til styreleder ble valgt:

Navn:

Morten Ove Vissås
(Blokk D)

For 2 år


LK

b. Valg av 4 styremedlemmer – jfr § 11-1 i sameiets vedtekter

Vedtak: Til styremedlemmer ble valgt

Fra blokk A

Navn: Marit Westgaard

Ble valgt for 1 år

**

Fra blokk B

Navn: Jasse Christian Boardseth

Ble valgt for 2 år

**

Fra blokk C

Navn: Dag Bergwitz-Larsen

Ble valgt for 2 år

**

Fra blokk D

Navn: Sigrid Bøverfjord

Ble valgt for 1 år

**

c. Eventuelt valg av varamedlemmer Valg av 4 styremedlemmer

Vedtak: til varamedlemmer ble valgt

Navn: _____

Navn: _____



LL

Navn: _____

Navn: _____

Alle ble valgt for ____ år

d. Eventuelt valg av valgkomite

Vedtak: til valgkomite ble valgt

Navn: _____

Navn: _____

Navn: _____

Navn: _____

Alle ble valgt for ____ år

Flere saker var ikke til behandling og protokollen ble deretter opplest og signert

Møteleder:

Protokollvitne:

Linda Sandgrøf

Anne-Mari Karlsen

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-726/265/0/14

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

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ERNST KÅRE BJØRSVIK		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/1

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	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300876285	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300876285: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 620.9
Antall boenheter	21	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	1 620.9
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	12.03.2020	11.05.2021
IG - Igangsettingstillatelse	21.04.2021	11.05.2021
EB - Endre bygningsdata	15.03.2022	15.03.2022
EB - Endre bygningsdata	15.03.2022	15.03.2022
EB - Endre bygningsdata	09.06.2022	09.06.2022
MB - Midlertidig brukstillatelse	22.06.2022	28.06.2022
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0204	62.4	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	4	326.8	0.0	326.8	0.0
U01	5	357.7	0.0	357.7	0.0
H02	5	361.8	0.0	361.8	0.0
H01	5	361.8	0.0	361.8	0.0
H04	2	212.8	0.0	212.8	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Rådalslia	1		1663 ROLVSØY

Oversiktskart



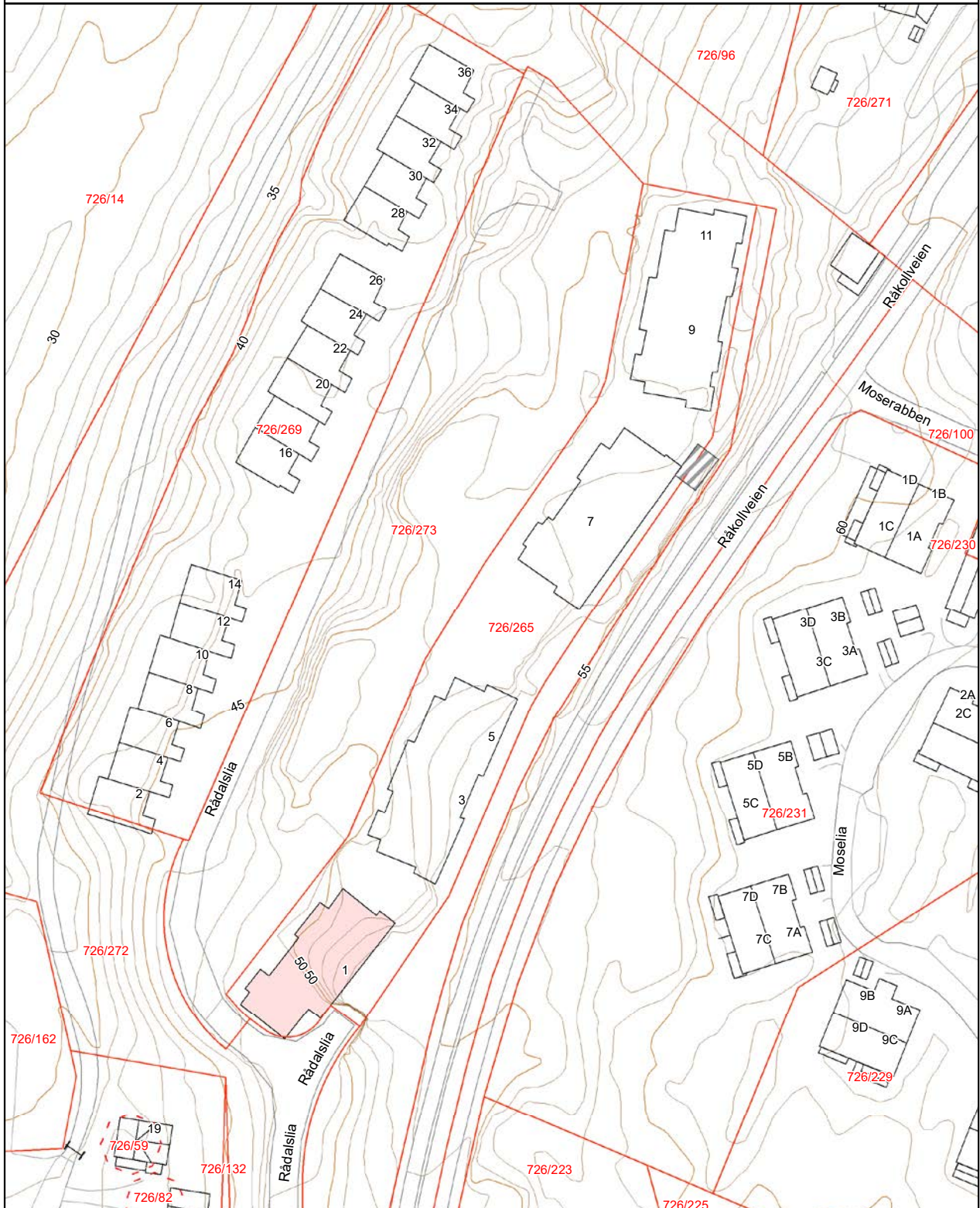
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/14

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-20



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/14

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-20



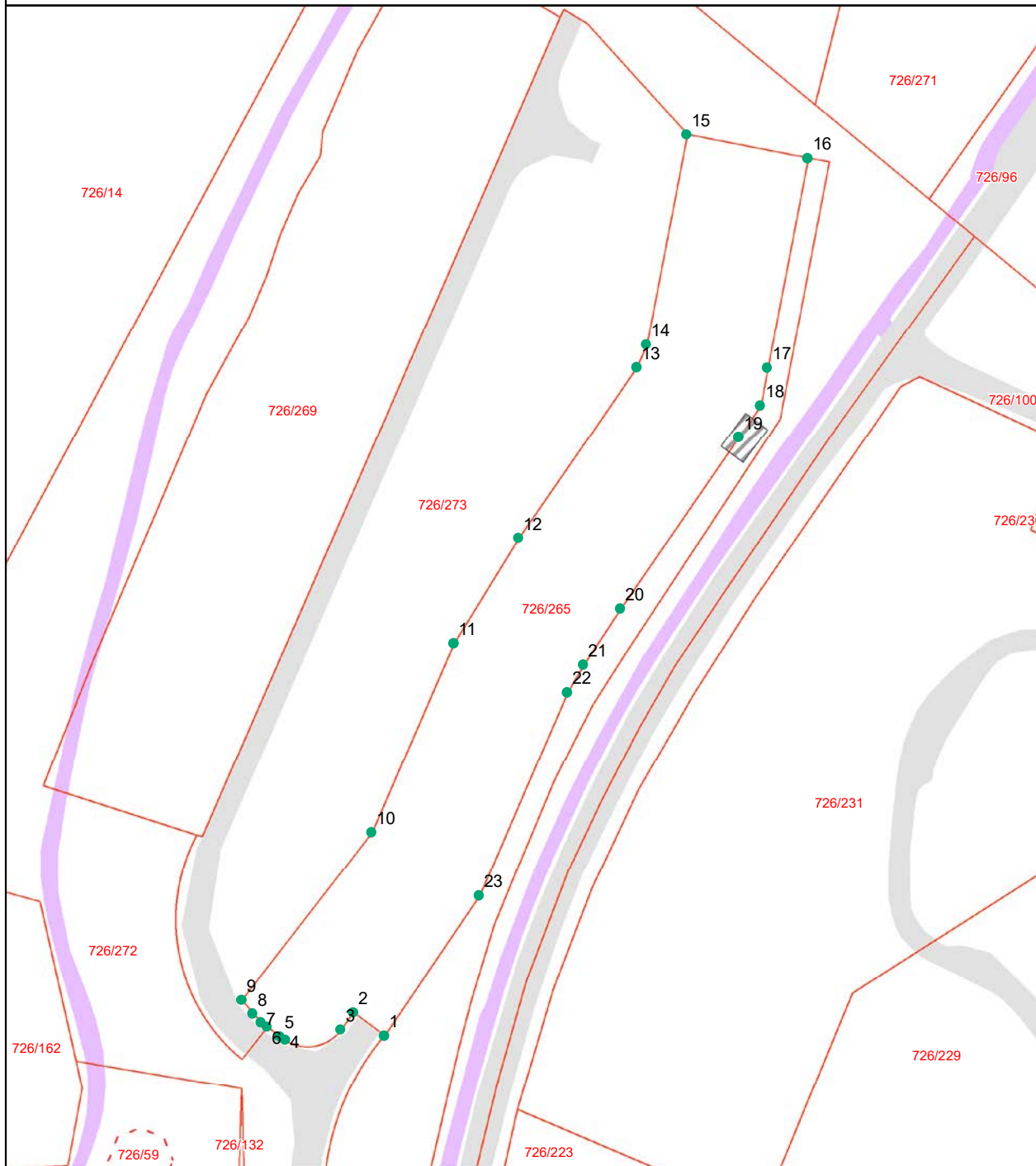
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett 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

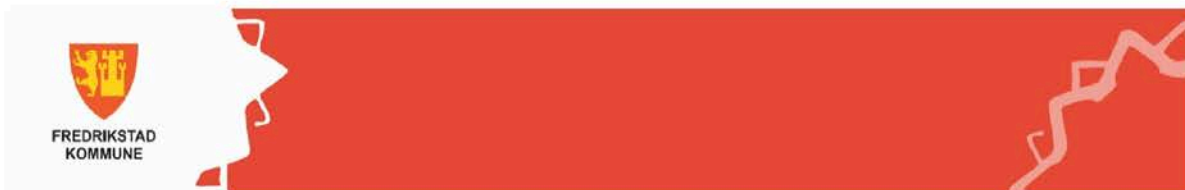
side: 2

Grensepunkttrapport

Rapportdato : 20.2.2024

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

side: 3



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 20. februar 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 726 Bruksnr.: 265 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 14
Adresse: Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 726/265/0/14

Eierrepresentant: Bjørsvik Ernst Kåre Etterlatte

Regningsmottaker: Bjørsvik Ernst Kåre Etterlatte

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
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	14				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300876285	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		62,4

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BJØRSVIK ERNST KÅRE			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	1 632 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2024	1/1	0	kr 5 222,00
						kr 5 222,00



MAKE ARKITEKTER AS

Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2020/1799-126-209152/2022-ELFTRO	726/100	22.06.2022

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4 jf. § 21-10.

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
307/22

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 1., 17. og 21. juni 2022 (jf. byggesaksforskriften § 8-1) for:

Adresse: Rådalslia 1
Gnr. 726 Bnr. 265

Arbeidets art: Oppføring av boligblokker med tilhørende boder, garasjekjeller, parkeringsplasser, sykkelplasser, renovasjon, internveier og fellesområder

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket: Felt BB3, hus A (Rådalslia 1).

Ifølge fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig søker **Make Arkitekter AS** er det registrert følgende gjenstående arbeid:

- Hus B
- Hus C
- Hus D
- Tilhørende utomhusarbeid

Gjenstående arbeid skal være utført innen: 10. oktober 2023

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Iselin Trømborg-Frogner
juridisk spesialrådgiver

Klagemulighet

Dere kan klage på vedtaket innen tre uker fra dere mottok det. Dere sender klagen til Fredrikstad kommune. I klagen må dere skrive hva dere klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at dere signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen til følge, sender vi den til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Grunnkart



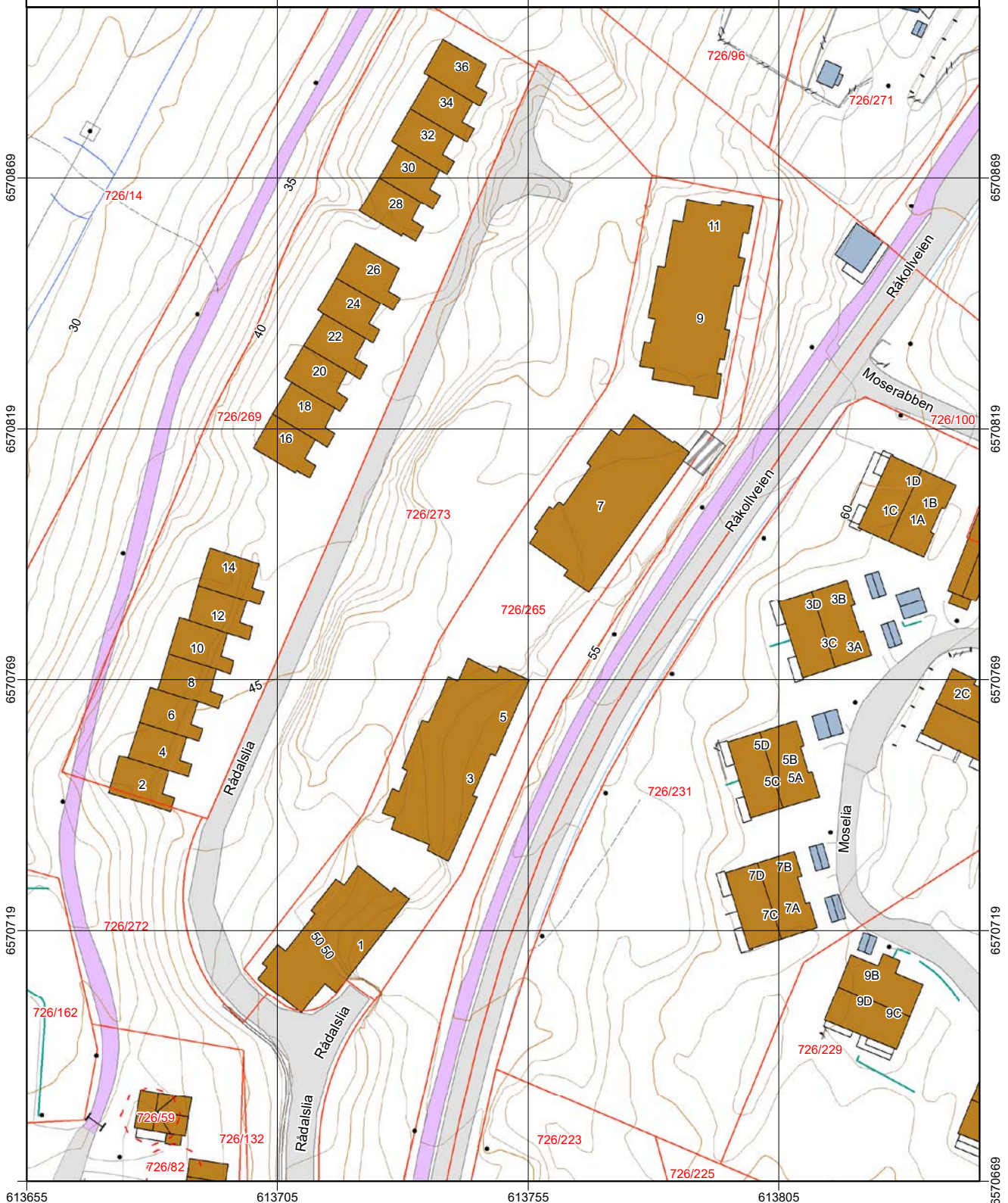
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/14

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-20



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





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

Eiendomsrapport for 726 / 265 / 0 / 14

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-726/265/0/14, Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY



Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	12.02.2024	Funnet



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

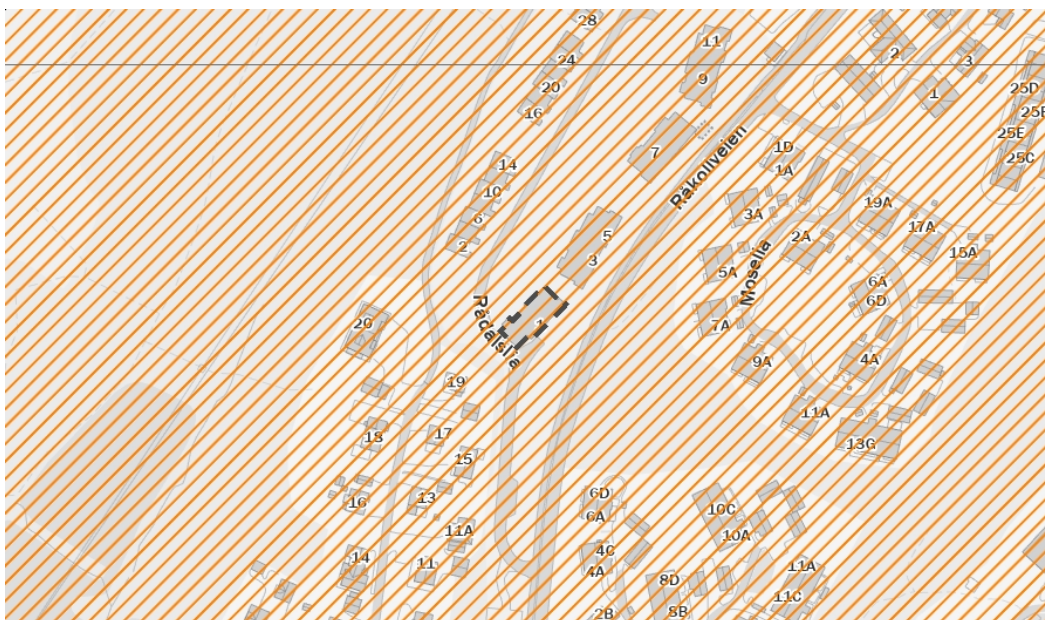
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	12.02.2024	Ikke funnet	5.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	12.02.2024	Ikke funnet	5.8 km
Flomfaresoner	12.02.2024	Ikke funnet	0.5 km
Forurenset grunn	12.02.2024	Ikke funnet	0.8 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.02.2024	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	12.02.2024	Ikke funnet	0.4 km
Kvikkleire	12.02.2024	Ikke funnet	0.5 km
Skredfaresoner	12.02.2024	Ikke funnet	104.6 km
Stormflo	12.02.2024	Ikke funnet	5.8 km
Støysoner	12.02.2024	Ikke funnet	0.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket: 12.02.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 726	Bnr: 265	Fnr: 0	Snr: 14 ▼
Adresse:	Rådalslia 1 ▼		
Areal:	4179.3 m ² *	Arealet gjelder 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 uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1100 Detaljregulering for Rådalen øst	Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1600 - Uteoppholdsareal	Godkjent/vedtatt: juni 20, 2019
Reguleringsbestemmelser: Regbest1100.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/14

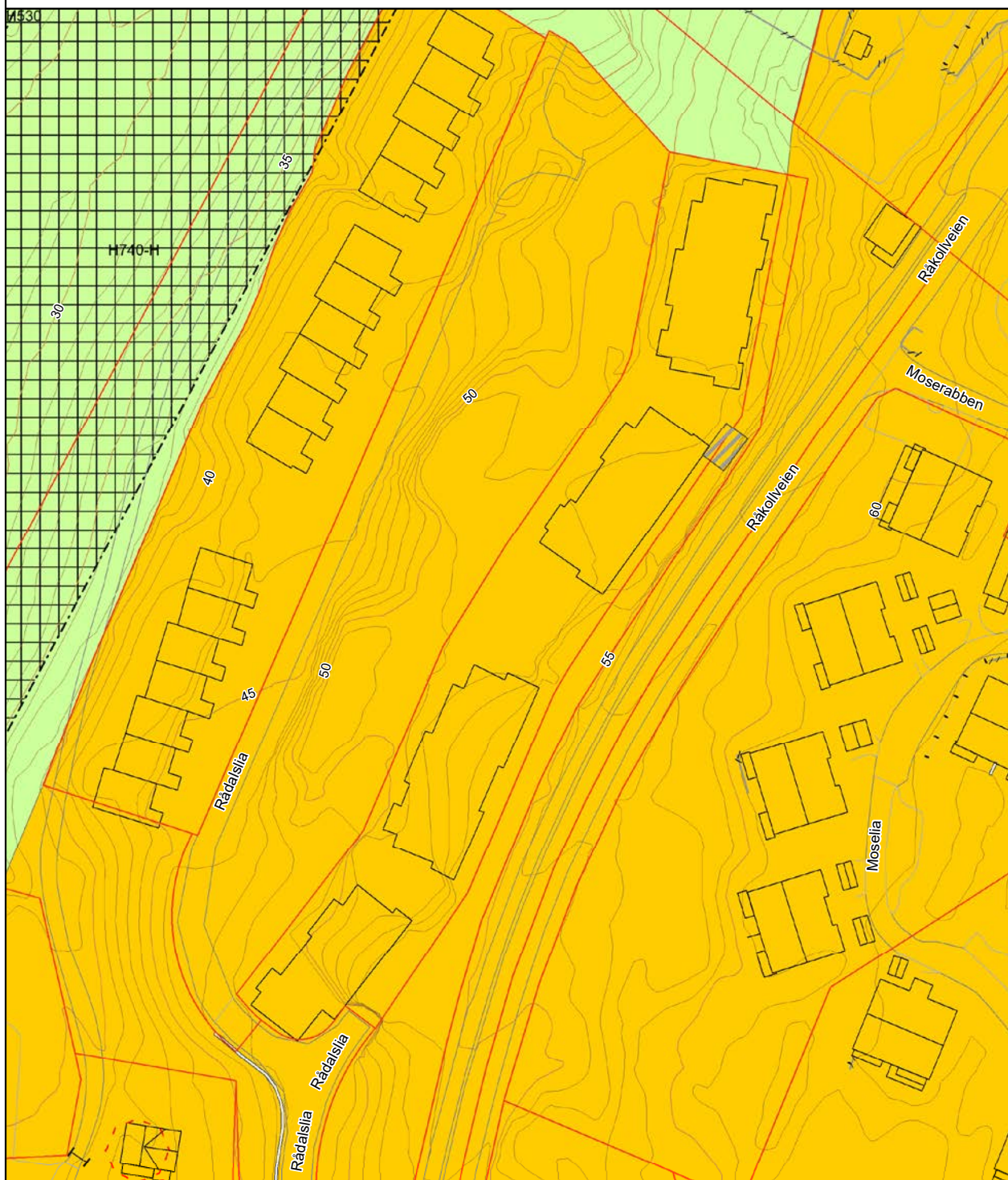
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-20



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/14

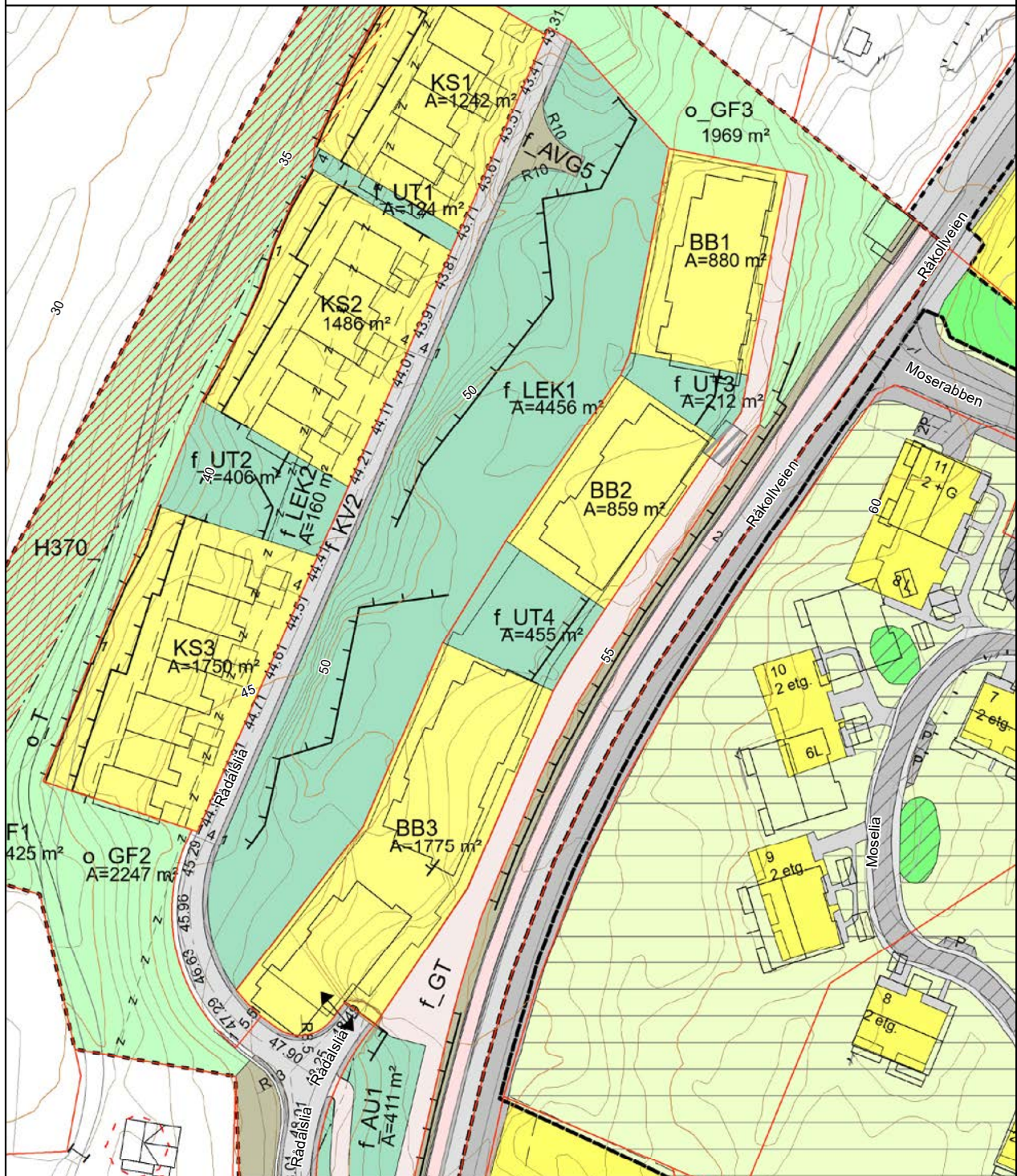
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-02-20



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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING FOR RÅDALEN ØST Plan-ID 01061100

Asplan Viak 15.06.2017
Sist revidert 29.03.2019

Vedtatt i Fredrikstad kommunestyre 20.06.2019

§ 1 AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER

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

§ 2 REKKEFØLGEKRAV (pbl 12-7 nr. 10)

§ 2.1 Tekniske planer

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

§ 2.2 Krav til hele feltet

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

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

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

§ 2.3 Krav for de enkelte delfelt

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

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

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

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

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

Beboere i 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 terraseres 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 terrengrutsjebaner 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

Fartsdpendende 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 overkjørbar og fremkommelig for utrykningskjøretøy langs bebyggelsen.

§ 5.4 Annen vegg grunn 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 tilstribes 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.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 1, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/265/0/14

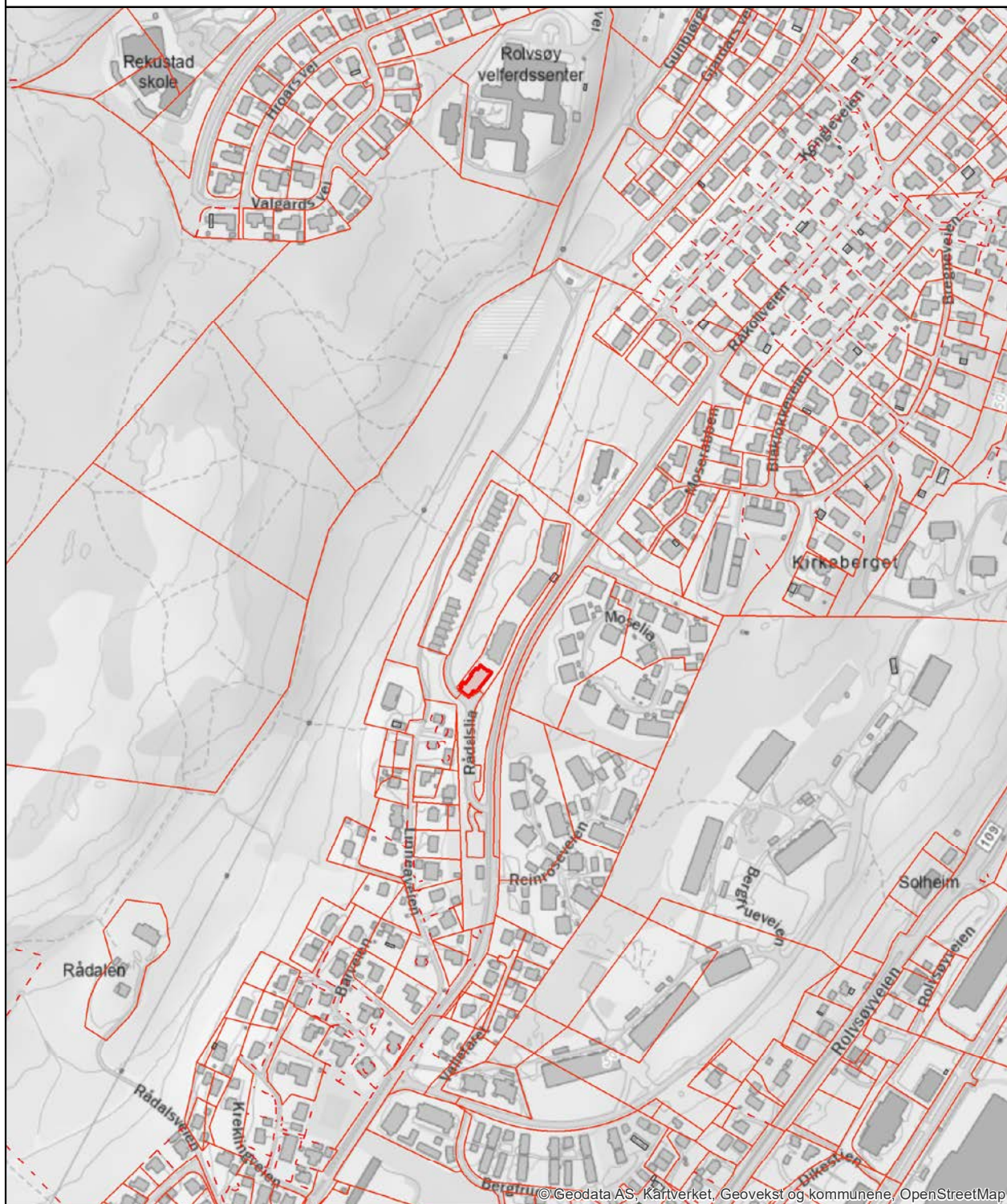
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-02-20



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rådalslia 1
1663 ROLVSØYMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Martin Myren

Oppdragsnummer: 1111240030

Telefon: 476 45 774
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

13.08.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre