PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

RÅDALSLIA 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

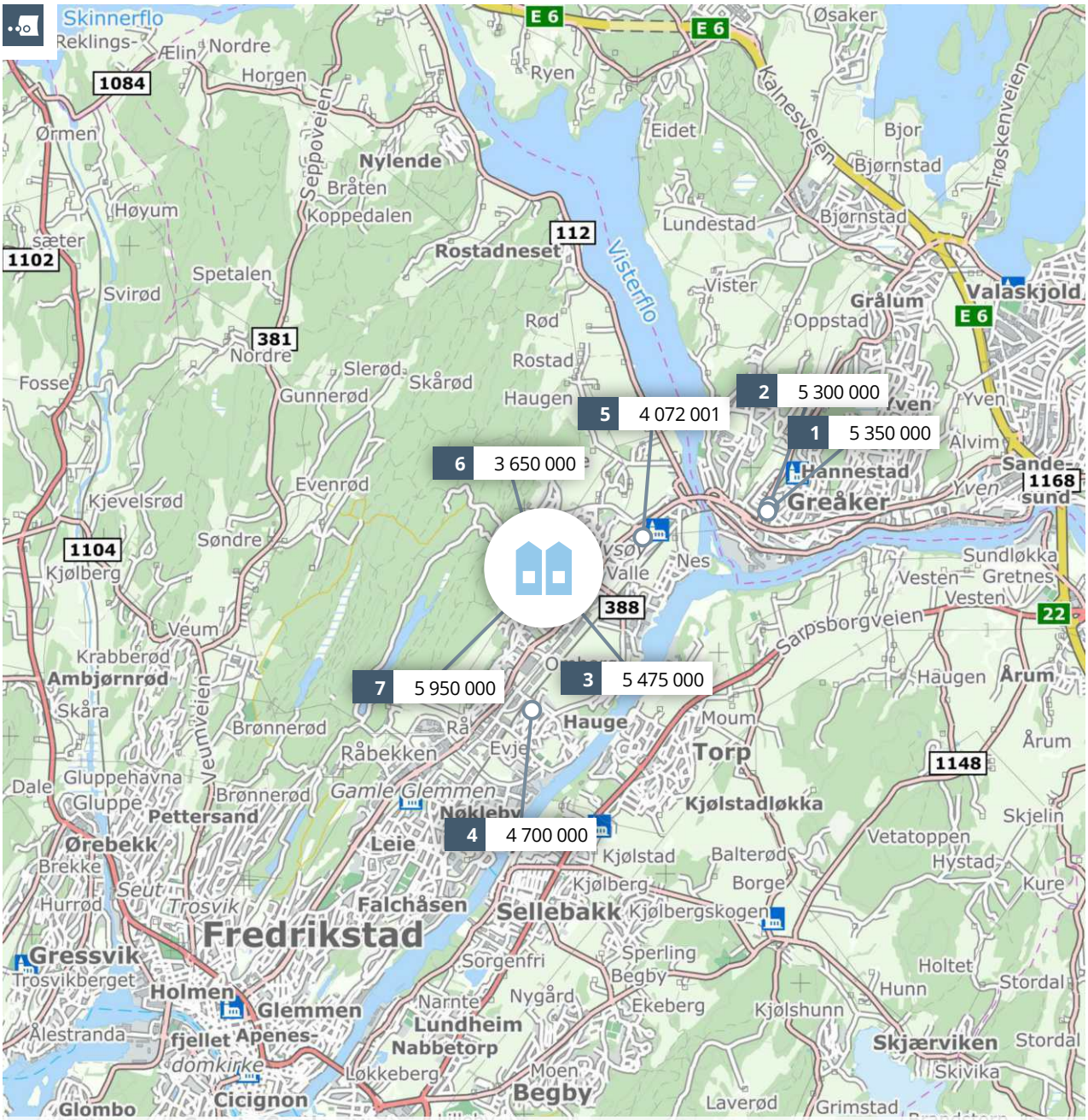
Energiattest

Info fra sameiet

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema


2 5 300 000
5 4 072 001
1 5 350 000
6 3 650 000
7 5 950 000
3 5 475 000
4 4 700 000
Skinnerflo
Reklings-
Ælin
Nordre
Horgen
Ryen
Eidet
Ørmen
Nylende
Bråten
Koppedalen
Høyum
Rostadneset
Lundestad
Bjørnstad
Spetalen
Svirød
Vister
Gråhum
Oppstad
Valaskjold
Rød
Rostad
Nordre
Slerød
Skårød
Gunnerød
Haugen
Fosse
Evenrød
Kjevelsrød
Søndre
Kjølberg
Veum
Krabberød
Ambjørnrød
Skåra
Brønnerød
Råbekken
Gluppehavna
Gluppe
Pettersand
Ørebekk
Brekke
Seut
Hurrød
Trosvik
Fredrikstad
Gressvik
Trosvikberget
Holmen
Glemmen
Ålestranda
fjellet
Apenes-
domkirke
Cicignon
Glombo
Nes
Valle
Sundløkka
Vesten
Gretnes
Sarpsborgveien
Haugen
Årum
Hauge
Torp
Moum
Kjølstadløkka
Skjelin
Vetatoppen
Hystad
Kure
Balterød
Borge
Kjølstad
Kjølberg
Kjølbergskogen
Falchåsen
Sellebakk
Sperling
Begby
Ekeberg
Holtet
Stordal
Hunn
Kjølshunn
Skjærviken
Skivika
Sorgenfri
Narnte
Nygård
Lundheim
Nabbetorp
Løkkeberg
Moen
Begby
Laverød
Grimstad
Brandstorp
Leie
Gamle Glemmen
Nøkleby
Dale
Gluppehavna
Veumveien
Seppoveien
Kalnesveien
Trøskenveien
Visterflo
Sandesund
Alvim
Yven
Greåker
Hannestad
Bjørnstad
Bjor
Yven
Oppstad
Vister
Lundestad
Eidet
Ryen
Horgen
Ælin
Nordre
Reklings-
Skinnerflo
Ørmen
Høyum
sæter
Spetalen
Svirød
Fosse
Gunnerød
Slerød
Skårød
Rostad
Rød
Haugen

Rådalslia 32, 1664 ROLVSØY

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 726 BNR 269 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS RÅDALEN

Verdivurdert til

5 700 000

0	5 700 000	45 238
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	7 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Tomt						0 m²
Byggeår						2023

Fellesutgifter	1 767
Formue	13 846
Soverom	4
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Trollfaret 24				24.10.2023	5 250 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**39 338**
	136 m²	2020	1 668 m²	3 sov						
2	Trollfaret 16				14.02.2023	5 300 000	**5 300 000**	0	5 300 000	**44 538**
	119 m²	2020	884 m²	3 sov						
3	Rådalslia 30				31.03.2025	5 590 000	**5 475 000**	0	5 475 000	**42 773**
	128 m²	2023	5 166 m²	4 sov						
4	Hans Nielsen Hauges vei 23 A				04.02.2025	4 790 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**46 443**
	101 m²	2024	1 008 m²	3 sov						
5	Sollysveien 10 B				21.10.2021	3 990 000	**4 072 001**	0	4 072 001	**36 035**
	113 m²	2010	686 m²	3 sov						
6	Rådalslia 1				08.05.2025	3 800 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**50 694**
	72 m²	2022	1. etg	2 sov						
7	Rådalslia 8				31.01.2024	5 990 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**47 222**
	126 m²	2022	5 166 m²	4 sov						

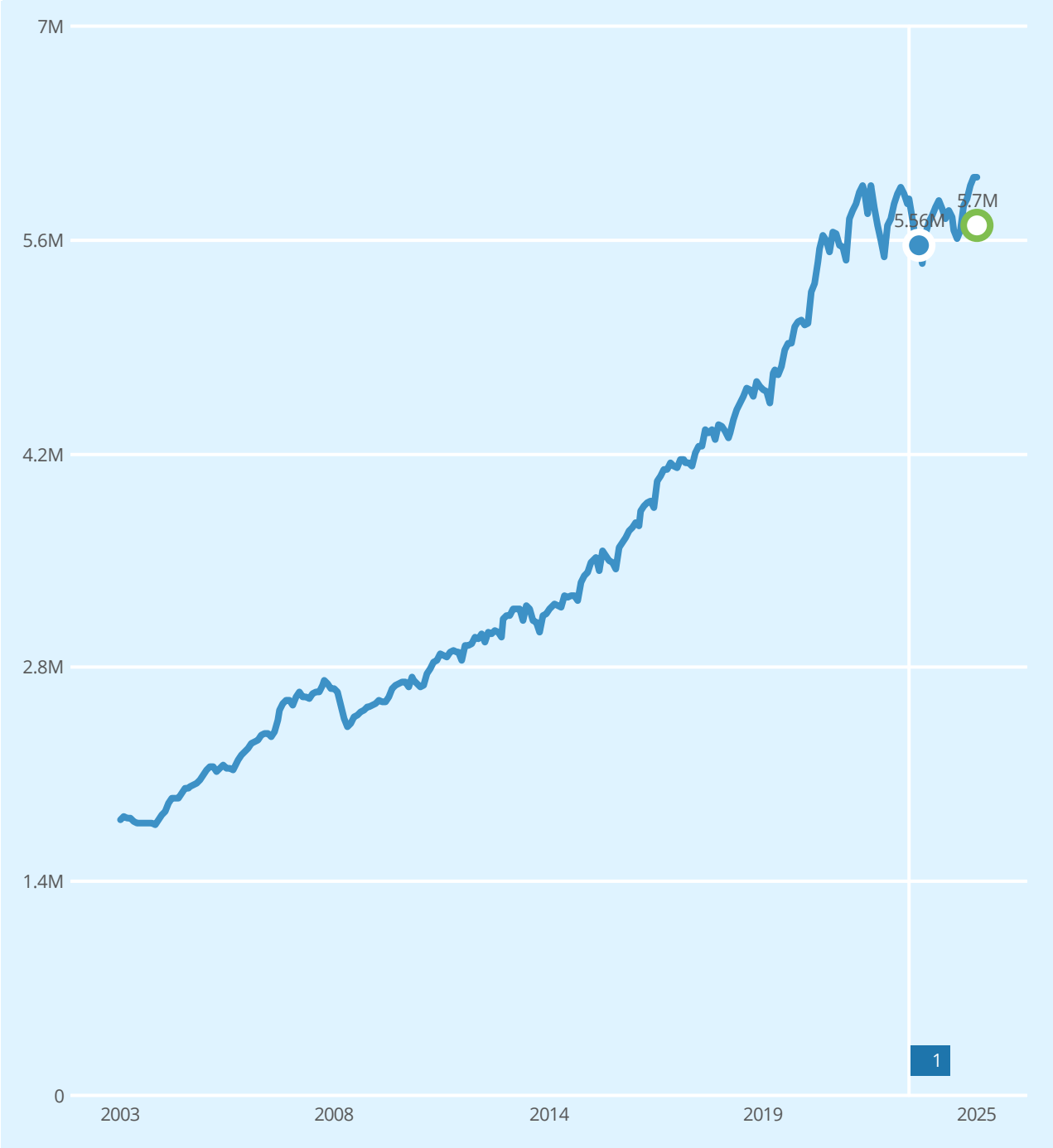
Nyere og moderne rekkehus fra 2023. Meget bra standard. Senere malt innvendig. Fremstår nesten som nytt. Vestvendt veranda. Solrikt. Flott beliggenhet opp mot Rolvsøymarka. Bra standard på kjøkken og bad, det er hele 4 soverom. Carport og boder utvendig.
Gangavstand til butikker og skoler ca. 10 min til Fredrikstad sentrum.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.11.2023		21.11.2023	-	5 560 000	-	5 560 000

Rekkehus til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

15
rekkehus til salgs

4.5M
4.3M
4 151 000 Prisantydning i snitt
3.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
54
dager

Rekkehus solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

40
rekkehus solgt

4 096 000 Prisantydning i snitt
4 089 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

45 238 Rådalslia 32 Totalpris 5 700 000
39 372 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd
35 011 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Rekkehus

Rådalslia 32, 1664 ROLVSØY

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 726, bnr. 269, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 20.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1259 **Referansenummer:** FS1736

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2023 på to plan beliggende på Rølvsøy i Fredrikstad kommune.

Carport med plass til bil samt belegningsstein i innkjørsel og takoverbygget ute plass på fremsiden av boligen.

Støpt plate på mark.
Yttervegger kledd utvendig med liggende malt tre panel og saltak tekket med flat betong takstein og takrenner i plastbelagt stål.
Fabrikk malte vinduer med tre rammer og alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.
Takvinduer med malt ramme og karm.

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Heve skyvedør ut til veranda samt balkong dør ut fra kjøkkenet.
Utvendige malte bod dører til boder.

Boligen innehar en god standard.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

De deler av taket med flatt tak er tekket med papp med avrenning til nedløp.
Hoved taket er tekket med flat betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygget selvbærende w-takstoler fra byggeår.
Det er montert luke til loftet

Yttervegger i tradisjonelt bygget bindingsverk. utvendig kledd med stående tre panel.
Yttertak av type saltak.

Fabrikk malte tre rammer og alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.
Takvinduer med malt ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Heve skyvedør ut til veranda samt balkong dør ut fra kjøkkenet.
Utvendige malte bod dører til boder.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.

Veranda i 1 etasje på 18 kvm bygget med impregnert bjelkelag, gulv og rekkverk. malte levegger i hver ende.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med en stavs parkett og fliser.
Vegger med malte slette flater og flis.
Himling med malte slette flater og led spotter.

Betong dekke i 1 etasje og etasje skiller i tre mellom etasjene.
Det ble nivå målt med laser i alle rom uten å avdekke avvik utover normalen.
Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Isolert stål pipe helbeslått over tak. Det er installert rent brenende ved fyrings ovn/peis i stuen.

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår.

Slett malt dørblad med malt heltre karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende vask og speils skap over dusj nisje, vegg hengt wc og opplegg for vaskemaskin.
Hvitmalt himling med innfelte led spotter.
Flislagte vegger.
Flislagt gulv med storformat fliser, nedsenk i våtsone med lokalt fall til sluk.
Det er målt ca 32 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. ingen feil registrert.
Ved måling med pigger i tre materialer registrer ikke apparatet fukt under 6%, det er å regne som en god måling i svill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Uttrekkbar kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt gulv og slett malt vegger og himling.
Vegghengt wc og vaskeservant med skap under og speil over.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert
Sluk og avløps rør av pvc utførelse.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.
Det er montert rent brennende vedfyrings ovn i 1 etasjen.
Varmekabler i 1 etasjen pluss på baderom i 2 etasjen, samt

Beskrivelse av eiendommen

panelovner på soverommene.

Moderne sikringsskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer på 40 amp og 12 kurser i sikrings skapet, pluss en sikring til utvendig el bil lader i utvendig bod.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen står på antatt faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det
er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og
stabilitet i masser.

Støpt plate på mark.

Vann og avløp fra byggeår når vannet ble lagt inn i 2023.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

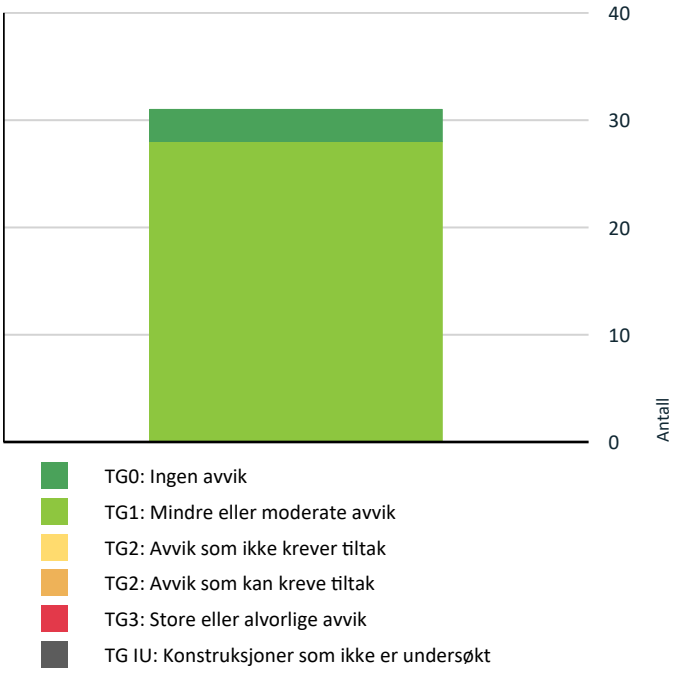
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

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.

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2023

Kommentar
Midlertidig bruks tillatelse.

Anvendelse
Boligformål.

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

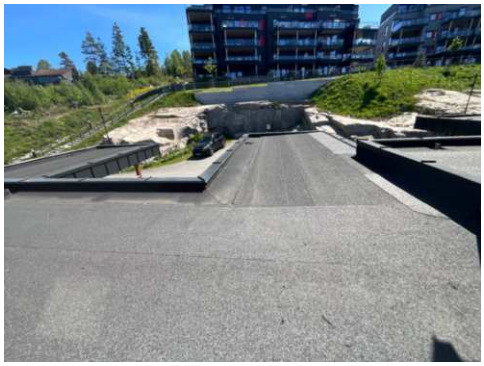
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

De deler av taket med flatt tak er tekket med papp med avrenning til nedløp.
Hoved taket er tekket med flat betongstein.





TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i tradisjonelt bygget bindingsverk. utvendig kledd med stående tre panel.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak av type saltak.
Bygget har takkonstruksjon i tre med fabrikk bygget selvbærende w-takstoler fra byggeår.
Det er montert luke til loftet



Stikk måling i sperre.

TG 1 Vinduer

Fabrikk malte tre rammer og alu bekledd utvendig med 3 lags isolerglass.
Takvinduer med malt ramme og karm.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Ytterdør med malt dørblad og karm.
Heve skyvedør ut til veranda samt balkong dør ut fra kjøkkenet.
Utvendige malte bod dører til boder.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 1 etasje på 18 kvm bygget med impregnert bjelkelag, gulv og rekkverk. malte levegger i hver ende.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med en stavs parkett og fliser.
Vegger med malte slette flater og flis.
Himling med malte slette flater og led spotter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Betong dekke i 1 etasje og etasje skiller i tre mellom etasjene.
Det ble nivå målt med laser i alle rom uten å avdekke avvik utover normalen.
Da etasje skillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

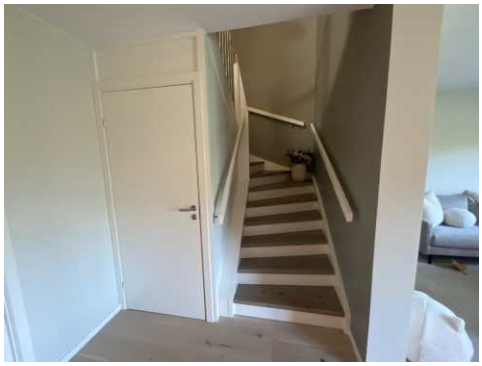
Isolert stål pipe helbeslått over tak. Det er installert rent brenende ved fyrings ovn/peis i stuen.





TG 1 Innvendige trapper

Malt tre trapp og rekkverk fra byggeår.



TG 1 Innvendige dører

Slett malt dørblad med malt heltre karm.
Kontrollerte dører har god åpne- og lukke funksjon. Det anmerkes at ikke alle dører er funksjons testet.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende vask og speils skap over dusj nisje, vegg hengt wc og opplegg for vaskemaskin.



Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvitmalt himling med innfelte led spotter.
Flislagte vegger.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med storformat fliser, nedsenk i våtsone med lokalt fall til sluk.
Det er målt ca 32 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

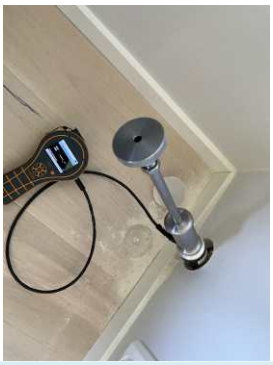
TG 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

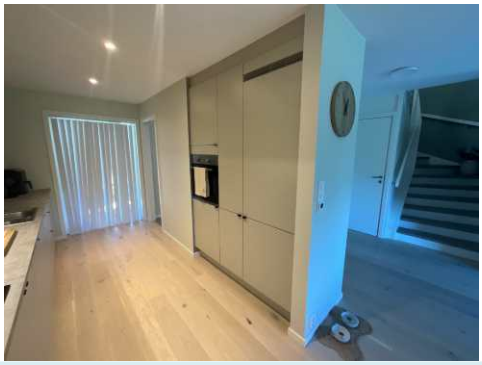
1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyr vakt og vann stoppe ventil på kjøkkenet.



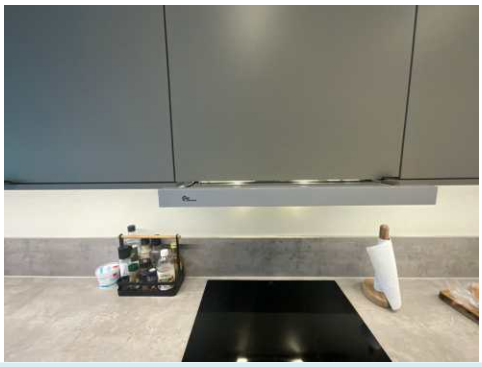
Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Uttrekkbar kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Flislagt gulv og slett malt vegger og himling.
Vegghengt wc og vaskeservant med skap under og speil over.





TEKNISKE INSTALLASJONER

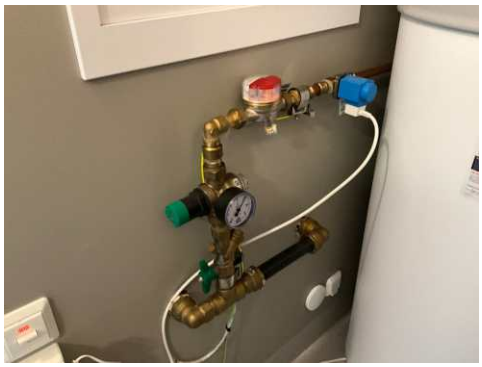
TG 1 Vannledninger

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert



TG 1 Avløpsrør

Sluk og avløps rør av pvc utførelse.



Stoppekran.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

Boligen varmes opp ved hjelp av ved og elektrisk fyring.
Det er montert rent brennende vedfyrings ovn i 1 etasjen.
Varmekabler i 1 etasjen pluss på baderom i 2 etasjen, samt panelovner på soverommene.

TG 1 Varmtvannstank



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Moderne sikringsskap bestående av automatsikringer med innebygget jordfeil bryter på 30mA, hovedsikringer på 40 amp og 12 kurser i sikrings skapet, pluss en sikring til utvendig el bil lader i utvendig bod.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

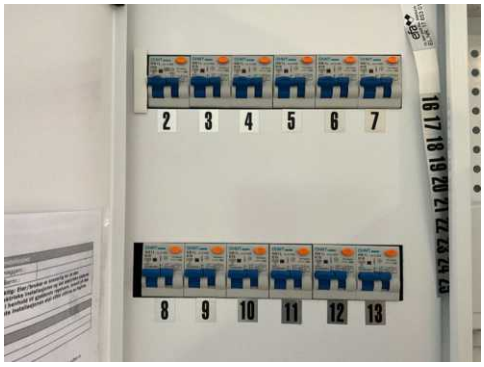
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei







TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen står på antatt faste masser. Opplysninger om grunn er antagelser.
Det presiseres at det ikke er foretatt noen geoteknisk undersøkelse. Det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløp fra byggeår når vannet ble lagt inn i 2023.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

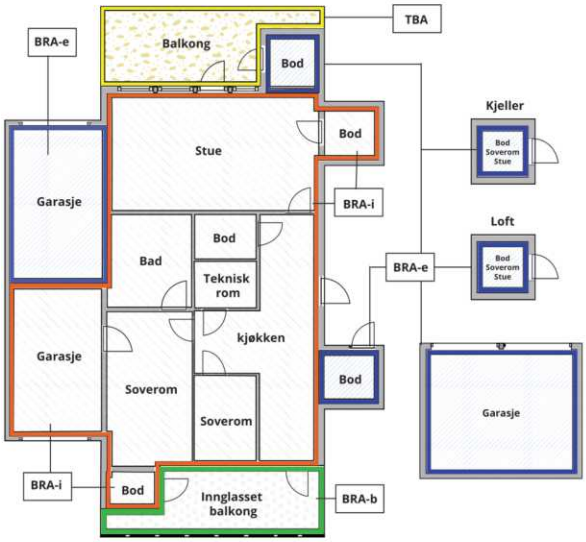
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	63	7		70	18
2 Etasje	63			63	
SUM	**126**	**7**			**18**
SUM BRA	**133**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bod	2 utvendige boder	
2 Etasje	Hall m/trapp, Soverom, Soverom, Soverom, Soverom, Bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	124	2

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Madelen Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	726	269		16	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Rådalslia 32

Hjemmelshaver
Gabrielsen Jon Henrik, Andersen Madelen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rådalslia er et nyetablert nabolag beliggende inntil Fredrikstadmarka. Stier og gangveier inn i marka er tilgjengelig fra sameiets område og gjør det enkelt å benytte friområdene. I marka finnes et omfangsrikt nettverk av grusveier og løyper, vinterstid prepareres i tillegg kilometervis av skispor så snart forholdene tillater. Lysløype starter ved Rekustad - knappe fem minutter unna med bil.
For en barnefamilie vil det være et praktisk pluss at skoler med alle 10 grunntrinn er innenfor gangavstand fra Rådalslia. Det finnes i tillegg flere barnehager i området. Hverdagslige og større innkjøp kan enkelt utføres i handelsområdet rundt Dikeveien der både kjøpesenter, en rekke store varehus samt flere dagligvareforretninger til sammen står for et bredt shoppingtilbud.
Kollektivtilbudet i området er blant de beste; langs Rolvsøyveien stopper direktebuss som har svært hyppige avganger mellom bykjernene av Fredrikstad og Sarpsborg. Fra holdeplassen ved Østfoldhallen er reisetiden inn til sentrum under kvarteret. Samme sted stopper for øvrig også buss til Sykehuset Østfold. Lokal buss stopper i tillegg like ved Rådalslia. Gang- og sykkelveier langs RV109 gjør også sykkel til et reelt transport-alternativ. Med bil kjører du til både sentrum og til E6 ved Solli på ca. 10 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål i henhold til detaljeregulering for Rådalen Øst datert 20.06.2019 med tilhørende reguleringsbestemmelser

Om tomten

Eiertomt på 5 166 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Fellesarealene er pent opparbeidet med bed, beplantning og interne gang og kjøreveier.
Sameierne har eksklusiv bruksrett på naturlig avgrenset gårdsplass på boligens østre side og tilsvarende til hage/uteområde på boligens vestre side jfr. eierseksjonslovens § 25 (5).
På sameiets fellesområde er det lekeapparater og andre aktivitetsapparater. Mellom hver husrekke går det en stentrapp ned til en tursti, som tar deg videre ut i Fredrikstadmarka. Herfra kan man gå gjennom skogen på stier, helt til Skihytta, Veum eller Fredrikstad sentrum ved området Bratliparken/Trara. Alle rekkehusene og leilighetene på området har også andel i fellesarealet "Rådalsparken" som er området mellom og rundt bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		7 200

Kommentar
Summen er antatt av takstmann

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025		Gjennomgått	5	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	
2	22.05.2025	
3	22.05.2025	
4	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FS1736

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250114

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Madelen Andersen	Jon Henrik Gabrielsen

Gateadresse
Rådalslia 32

Poststed	Postnr
ROLVSØY	1664

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250114

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

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: Nei

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

Beskrivelse: Lekkasje i takvindu på et av soverommene. Utbedret av Solid etter befaring og rapport av Rambøll. Mus i utebod. Utbedret av Solid.

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

Beskrivelse: Mus i utebod. Utbedret av Solid.

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montering av EL-billader: Faglært. Samsvarserklæring ligger i boligmappen. Montering av dimmere: Elektriker på dugnad.

Arbeid utført av: Storm Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av EL-anlegget utført på vegne av Norgesnett.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av elektriker.

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, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250114

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fagfolk sendt av Solid for å lage bedre helling på carporttaket.
Arbeid utført av	Solid

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

Beskrivelse	Noen andre naboer har og hatt mus i uteboder. Utbedret av Solid.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250114

Tilleggskommentar

Nybygg fra november 2023.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 108250114

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madelen Andersen	2f8998523f2cabc9f03723004680e09cc6b73c65	14.05.2025 19:19:58 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Henrik Gabrielsen	db4921ae5014e6ef9f1dab7888f335555df9e8c2	14.05.2025 19:21:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250114

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Make Arkitekter AS
Kai Robert Gundersen
Maridalsveien 10
0178 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2020/1799-233-114578/2024-KMAG	726/100	03.05.2024

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av **Delegert saksnr.**

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 23.04.2024 (jf. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Rådalslia 28, 30, 32, 34, 36
Gnr. 726 Bnr. 269 Fnr.

Arbeidets art: Rekkehus med 5 boenheter og tilhørende utomhusarealer

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Kariann Magnussen
overingeniør

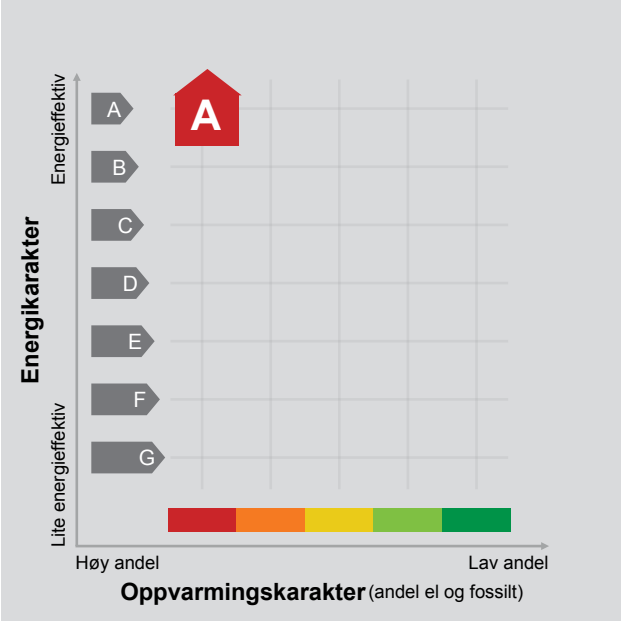
Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 98 Bankkonto: 5122 05 77000

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

ENERGIATTEST

Adresse	Rådalslia 32
Postnummer	1664
Sted	ROLVSØY
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	726
Bruksnummer	269
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301014124
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	271cf3fb-bb1d-44f7-a375-8366f6faf6d9
Dato	08.07.2024
Innmeldt av	WSP Norge AS v/ KRISTINA GYRID EGDETVEIT ESPOSITO



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rådalslia 32
Postnummer: 1664
Sted: ROLVSØY
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0101
Dato: 08.07.2024 7:50:12
Energimerkenummer: 271cf3fb-bb1d-44f7-a375-8366f6faf6d9

Kommunenummer: 3107
Gårdsnummer: 726
Bruksnummer: 269
Seksjonsnummer: 16
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301014124

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2024

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal ytttervegger	57 m²
Areal tak	62 m²
Areal gulv	64 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	23 m²
Oppvarmet BRA	127 m²
Totalt BRA	127 m²
Oppvarmet luftvolum	279 m³
U-verdi for ytttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	206,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,18 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	25.05.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	83 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	83 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,39
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,92
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	AUTOMATISK

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.7.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	WSP Norge AS
Navn person	KE

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,7 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	86,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 697 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	91,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 461 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	91,96 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 697 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 697 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 697 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Presisjon Eiendomsmegling
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Rådalslia Boligsameie**

15.05.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.05.2025

Boligselskap:	Rådalslia Boligsameie
Organisasjonsnr:	930 152 269
Gnr./bnr:	726 / 269
Eier(e):	Jon Henrik Gabrielsen / Madelen Andersen
Seksjonsnr:	16
Adresse:	Rådalslia 32, 1664 Rolvsøy

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/raadalslia/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/raadalslia/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP4770130
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.607,– pr. md.
Grønt sameie/Velforening	kr 160,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 1.767,– pr. md.

Felleskostnadene inkluderer; Forretningsførsel, kabel-TV (grunnpakke), bredbånd (grunnpakke), revisjon og styrehonorar.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 846	0

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Rådalslia Boligsameie
12. juni 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 Rådalslia Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**12.06.2024**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Kantina til Solibo i Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. INNMELDTE SAKER

2.1. Utvidelse av markterrasse
2.2. Pergola
2.3. Skilt ingen hunder tillatt på lekeplass og kjør forsiktig
2.4. Brannstige mot vest
2.5. Is-fangere mot øst

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. INNMELDTE SAKER

2.1 Utvidelse av markterrasse

Forslagsstiller:

Oliver Lock og Elma Mustajbegovic

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ønsker å fremme forslag om mulighetene for at beboere i KS1 og KS2 kan bygge ut markterrassene sine med opptil 1m ut ifra eksisterende markterrasse (mot vest). Videre at det bør diskuteres hvorvidt den enkelte beboer kan gjøre dette, eller om det burde gjøres parvis. (Beboere som ligger på samme akse)

Markterrassen målt fra vegg er pr. d.d. ca. 2,7m. Det vil si at vi fint kan bygge ut 1m uten søknadsplikt, samtidig som vi kan beholde buskene foran som vil dekke innsyn fra sti nedenfor. Problemstilling rundt planreguleringens byggegrense må undersøkes, hvorvidt det trengs en søknad til kommunen eller ikke. Dersom dette er tilfellet; så ønskes dette protokollført slikt at vedtekten trer i kraft ved godkjent søknad fra kommunen. Estetisk vil det være forsvarlig å legge opp markterrassen slikt som den står i dag. Stein, bord og vegg. Slikt at alt mer eller mindre forskyves ut 1m. Fordeler:

- Hver enkelt beboer har muligheten til å forstørre sin private sone på terrassen uten å at dette skal ha en innvirkning på det sosiale, samt at det også ivaretar rømningsveien.

- Det åpnes muligheter for å personifisere utearealet sitt til sitt ønske (Pergola og utekjøkken)

Bestemmelser (DiBk):

- Terrasse forbundet med bygning: Terrassen kan ha en høyde på inntil 1,0 meter fra eksisterende terreng, og kan ikke stikke lenger ut enn 4,0 meter fra bygningens yttervegg, også kalt fasadeliv. Terrassen kan ha et rekkverk på inntil 1,2 meter, men kan ikke være overbygd.

Fremgangsmetode/utførelse:

Melding fra HH Terje – Oppbygging er som følger:

- Vinkelrett ut fra ytterveggen ligger 48*98mm impregnerte bjelker (tilfarer) som er klosset opp på en avretting av singel. Disse ligger på c/ c 600mm mot en kantbjelke ytterst

- Tremmegulvet (28mm*120mm) impregnerte terrassebord er skrudd direkte ned i tilfarerne med terrasseskruer

- Leilighetene i KS2 og KS1 er bygget på samme måte, men her er det avsluttet mot et rekkverk som er festet inn i kantbjelken i fronten»

Videre ble det spurt om hvordan gjennomførelsen ev. kunne være.

Melding fra HH Terje – «Bygger du ut 50cm, bør du overlappe med 50cm*2»

Dette vil si at bjelkelaget som ligger der kan benyttes ved at det kjøpes en bjelke 3 m, hvor det overlappes med 2 meter for å få 1 meter utbygget fra terrasse. Da vil sikkerheten ivaretas med god margin.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det tillates at den enkelte seksjonseier kan utvide markterrasse etter eget ønske og i henhold til fremgangsmåten i saksfremstillingen. Dette kan gjerne gjøres parvis (hus på samme rad), men også individuelt der det er ønskelig, etter søknad til styret.

Styrets vurdering

Styret er positiv til innkommen sak vedr. utvidelse av terrasse som beskrevet, men på grunn av pågående klagesak vedr. rekkverket har ikke styret sett det hensiktsmessig at utvidelse av markterrasse gjøres før vi vet utfallet av klagesaken. Styret anbefaler at forslagstiller legger fram tegninger på utvidelse av markterrasse.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avventer godkjenning av tiltaket som beskrevet og anbefaler at saken blir behandlet på et årsmøte når utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

2.2 Pergola

Forslagsstiller:

Oliver Lock og Elma Mustajbegovic

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er ønskelig å bygge ut sol- og vindavskjerming i form av pergola på privat markterrasse. Pergola skal stå i stil med øvrig bebyggelse, eks. som typen boligblokkene har oppført (noen av de øvre etasjene). Sort aluminium ramme/zip-screens. NB! Dersom man ønsker fast tak/glass type vinterhage, er dette søknadspliktig til kommunen og må derfor vurderes av sameiet om dette er aktuelt.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det tillates at den enkelte seksjonseier kan bygge ut sol- og vindavskjerming (pergola) på privat markterrasse som står i stil med øvrig bebyggelse, og eventuelle zip-screens dersom dette velges, må være utført i samme farge som øvrige zip-screens (antrasitt). Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å sørge for at pergola er fastmontert i henhold til bruksanvisning, og etter søknad til styret. Tillegg: Det er også et ønske om at styret i fremtiden ønsker å legge til rett for bærekraftige løsninger, dvs. montering av solcelle paneler, batteripakker m.m. når dette blir aktuelt.

Styrets vurdering:

Styret er positiv til innkommen sak vedr. bygging pergola som beskrevet, men på grunn av pågående klagesak vedr. rekkverket har ikke styret sett det hensiktsmessig at bygging av pergola gjøres før vi vet utfallet av klagesaken. Styret anbefaler at forslagstiller legger fram tegninger på pergola.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte avventer godkjenning av tiltaket som beskrevet og anbefaler at saken blir behandlet på et årsmøte når utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent. Seksjonseier må selv søke kommunen.

2.3 Skilt ingen hunder tillatt på lekeplass og kjør forsiktig

Forslagsstiller:

Oliver Lock og Elma Mustajbegovic

Forslagsstillers saksfremstilling:

Saken omhandler hunder som luftes utenfor våre fellesarealer, og spesifikt lekeplass, hvor det ofte forekommer at de gjør fra seg der barna leker. Lekeplassen er ikke et hundetoalett, men det er ikke alle som lufter hundene sine her som bor her og tenker i de baner. Derfor hadde det vært fint å sette opp et skilt som viser til at hunder ikke skal gjøre fra seg på lekeplassområdet.

I tillegg er det ønskelig med et skilt ved starten av veien at man skal kjøre pent, mange gående og barn oppholder seg i gaten utenfor og det er en reell opplevelse at mange kjører fort – eks. varelevering og andre besøkende som ikke bor her. Det er viktig at alle respekterer at det går / sykler / løper både mennesker og dyr utenfor her.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sette opp skilt som kan forhindre at hunder gjør fra seg på lekeplass / øke bevisstgjøringen hos besøkende + skilt for å sikre at bilene som kjører utenfor kjører med måte. Det kan bistås med vennlige formuleringer om ønskelig. Kanskje kunne man på hundeskiltet slått sammen med boligsameiet ovenfor, da det også er lekeplass på området utenfor blokkene.

Styrets vurdering:

Styret er positiv til innkommen sak vedr. skilting som beskrevet. Styret kontakter styret i Rådalsåsen Boligsameie og innhente priser på dette. Styret anbefaler at oppsett av skilt avventes til vi vet utfallet av klagesaken.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og bestille skilt som beskrevet. Montering av skilt kan ikke skje før utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

2.4 Brannstige mot vest

Forslagsstiller:

Silje Bethina Andersen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Brannstige mot vest. Bør være likt på alle bygg, innhenter pris

Styrets vurdering:

Styret er positiv til innkommen sak vedr. brannstige mot vest for alle rekkehusene. Styret vil innhenter priser på kjøp og montering av brannstiger. Styret informerer seksjonseierne om kostnad før bestilling blir iverksatt og arbeid med montering kan ikke starte før vi vet utfallet av klagesaken.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud på brannstiger som beskrevet. Kjøp og montering av brannstiger kan ikke skje før seksjonseierne er informert om kostnad og utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

2.5 Is-fangere mot øst

Forslagsstiller:

Julie Vikheim Bjerklund

Forslagsstillers saksfremstilling:

Is-fangere mot øst, må ha lik det vi har

Styrets vurdering:

Styret er positiv til innkommen sak vedr. is-fangere mot øst tilsvarende is-fangere som allerede er i sameiet. Styret vil innhenter priser på kjøp og montering av is-fangere. Styret informere seksjonseierne om kostnad før bestilling blir iverksatt og arbeid med montering kan ikke starte før vi vet utfallet av klagesaken.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud på is-fangere som beskrevet. Kjøp og montering av is-fangere kan ikke skje før seksjonseierne er informert om kostnad og utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

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 _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Rådalslia Boligsameie
11. mars 2025

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 Rådalslia Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**11.03.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**«Gamle» Rolvsøy Barnehage, Råkollveien 60, 1664 Rolvsøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Øistein Kristiansen	På valg:	2025
Styremedlem	Eunika Smolinska	På valg:	2025
Styremedlem	Julie Vikheim Bjerklund	På valg:	2026
Varamedlem	Thea Skyvulstad	På valg:	2025
Valgkomitè	Rafal Michal Potylicki	På valg:	2025
Varamedlem	Oliver Lock	På valg:	2025

Styremedlem Julie Vikheim Bjerklund har solgt sin seksjon i sameiet og hun trer ut av styret. Det betyr at hele styret er på valg på årsmøte 2025.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/raadalslia/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 Fredrikstad AS**
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

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

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP4770130**

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Det er gjennomført 1 årsmøte og 1 ekstraordinært årsmøte, 3 møter med Solid, 4 styremøter og 2 beboermøter i løpet av året. I tillegg har styret hatt mindre saker behandlet via e-post korrespondanse. Vi har hatt 2 store saker dette året som har vært tidkrevende og skapt mye ekstra arbeid.

Vannskade saken ble en stor utfordring da firmaet som Solid brukte til befaringen kom fram til det samme som Byggmester Håkon Hansen. Firmaet vårt forsikringsselskap IF sendte, påpekte en del feil og mangler, men Solid anerkjente ikke dette. Etter mye frem og tilbake falt valget på å innhente en egen aktør engasjert av Boligsameie. Styreleder undersøkte flere aktører og landet på Rambøl. De kom og gikk nøye gjennom saken, var grundige under befaringen og rapportskrivingen. Da denne rapport ble forelagt for Solid, snudde de og erkjente at de måtte utbedre beslag rundt alle vinduene utvendig, åpne alle vindusforinger innvendig og etterisolere og plastre rundt vinduene etter anvisning fra Velux, samt montere Velux sine vindusforinger på hos alle boenheter. Etter krav fra styret, betalte Solid vårt utlegg til Rambøl.

Den andre saken som har vært tidkrevende var Ferdigstillelse- saken (glassrekkverk eller tre rekkverk) som Oliver Lock utarbeidet for styret – (styret takker!) som styret sendte til kommunen og anket videre til Statsforvalteren. Med erfaringen til styremedlem Julie V. Bjerklund, sparte styret seg for mye ekstra arbeid i saken. Dessverre, nådde saken vår ikke helt frem, men da har vi prøvd det vi kan. Årsmøte/Beboermøte må ta stilling til om vi skal reklamere saken mot Solid?

Andre saker Boligsameie har arbeidet med er:

Vannansamling på tak over inngangspartiet og carport. Denne saken ble også avvist av Håkon Hansen og Solid i første runde. Styret bestemte seg for å reklamere videre og eventuelt hente inn en tredjepart for vurdering. Her ble det mye frem og tilbake frem til Håkon Hansen gikk konkurs og ny aktør ved Boxly og deres Byggmesterfirma Strand og Hansen (tror jeg de het?) kom inn og så på saken. Saken endte med at Solid snudde og eksternt firma kom og utbedret begge slukrist ved begge nedløp, de utbedret ikke vanntroa som styreleder fortsatt mener har for lite fall mot nedløp.

Postkasse-saken ble reklamert for ved at lokk blåser opp ved uvær med det resultat at vi får bløt post. Styreleder har talt opp og det viser seg at 10 av 18 postkasser er av de opprinnelig oppførte av Håkon Hansen, øvrige er endret av beboere. Vi fikk medhold av Solid og får overført en sum på 8K til vår konto til vedlikehold. Styret arbeider med å innhente pris på utbedring av dette.

Det har også blitt utført utbedring på alle loft i forbindelse med dårlig isolerte rør og rim-dannelse samt radon.

Blikkenslager Krogseth var og utbedret blikk ved inngangspartiene våre på KS2 og KS1 i september.

Det ble i høst konstatert mus i enkelte uteboder, sak ble varslet Solid og håndverker kom for å utbedre manglende tetting av åpning mot mark i de største uteboden.

Ettårsbefaring på KS3 og KS2 3. mai med representanter fra Solid, Håkon Hansen og Park & Anlegg.

Sammen med Rådalsåsen har vi fellesansvar for uteområdene gjennom vårt samarbeid i Rådalsparken gjennom at styreleder samarbeider her med styreleder med Rådalsåsen. Styreleder har vært gjest i deres styremøte i forbindelse med parkerings problemene som oppstod på fellesparkering med for få gjesteplasser. Dette løste seg etter at beboere i Rådalsåsen fikk tilbud om leie av p-plass til bil nr. 2 ved gamle Rolvsøy Barnehage. Avfallhåndtering er også en sak vi har jobbet med. Videre har vi arbeidet med å finne ny aktør for vedlikehold av området for hele året. Avtalen med JCB ble sagt opp og ny avtale ble inngått med vaktmestertjenester hos Right. Disse holder til i lokalene til gamle Rolvsøy Barnehage og har dermed kort vei til utbedring hos oss. Right har ansvaret for måke snø, strø, luke i felles bedd, klippe gress, kjøre vekk vekstavfall osv. Vårt ønske om skilting hos oss ble også drøftet i Rådalsparken med at 2 av 3 ønskede skilt har blitt oppført. Skilt i lekeparken vil komme opp til våren. Befaring med Right angående skråningen mellom Rådalsåsen og oss ble utført 27. september. Styreleder har påpekt for Solid at området ved støttemuren mot turveien ikke er tilstrekkelig ryddet av Park & Anlegg etter at de har utført deres oppdrag. Dette skulle vært utført i høst, får håpe de kommer denne våren?

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Rådalslia Boligsameie
Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024 01.01.24 - 31.12.24	Regnskap 2023 28.10.22 - 31.12.23	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	346 032,00	258 052	345 972	389 226
Grønt sameie - velforening		32 400,00	25 800	32 400	34 560
Oppstartskapital			131 500	0	0
Sum inntekter		**378 432**	**415 352**	**378 372**	**423 786**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	54 000	0	30 000	54 000
Personalkostnader	2	7 614	0	4 300	7 614
Revisjonshonorar		5 428	0	5 500	5730
Forretningsførerhonorar		39 012	26 080	36 800	38 088
Avsetning til vedlikehold		25 000	18 253	25 000	25 000
Drift og vedlikehold		0	0	25 000	25 000
Grønt sameie - velforening		32 400	25 050	32 400	34 560
TV-Avgift / Bredbånd		77 249	31 030	90 900	93 700
Forsikringspremie		90 503	68 372	98 200	106 845
Andre driftskostnader		34 973	17 463	30 000	38 250
Sum driftskostnader		**366 180**	**186 247**	**378 100**	**428 786**
Driftsresultat		**12 252**	**229 105**	**272**	**-5 000**
Finansinntekter		9 198	5 453	500	5 000
Finanskostnader		0	0	0	0
Resultat av finansposter		**9 198**	**5 453**	**500**	**5 000**
Årsresultat		**21 450**	**234 558**	**772**	**0**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	3	21 450	234 558		

Rådalslia Boligsameie
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		21 361	26 156
Restanser sameiekostnader		-3 534	0
Sum fordringer		**17 827**	**26 156**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		288 796	233 454
Sum bankinnskudd og kontanter		**288 796**	**233 454**
Sum eiendeler		**306 624**	**259 610**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	3	234 558	0
Overført fra resultat		21 450	234 558
Sum opptjent egenkapital		**256 008**	**234 558**
Sum egenkapital		**256 008**	**234 558**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning til vedlikehold		43 253	18 253
Sum langsiktig gjeld		**43 253**	**18 253**
Kortsiktig gjeld			
Annen påløpt kostnad		6 240	1 612
Leverandørgjeld		1 121	5 187
Sum kortsiktig gjeld		**7 361**	**6 799**
Sum egenkapital og gjeld		**306 624**	**259 610**

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret 12. februar 2025

Rådalslia Boligsameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Budsjett 2024 og 2025 gjelder 18 seksjoner.

Rådalslia Boligsameie er oppført iløpet av år 2022.
De 6 første seksjonene er overlevert oktober/november 2022 og de 12 neste er overlevert iløpet av år 2023.

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

Det er utbetalt kr 54 000.- i godtkjørelse til styrets medlemmer.
Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 3 - Egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	234 558
Årets resultat	21 450
Sum egenkapital pr. 31.12.	**256 008**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til årsmøtet i Rådalslia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådalslia Boligsameie som viser et overskudd på NOK 21 450. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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

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 13.02.2025

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

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

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

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

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

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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 modifiserer 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.

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

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

Sarpsborg, 13. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 13.02.2025

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. 54.000**,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

5.3 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.4 Valg av 1 varamedlem for 1 år

5.4 Valg av 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Valgkomitèen som består av Rafal Michal Potylicki og Oliver Lock vil legge fram sin innstilling på årsmøte.

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 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I RÅDALSLIA BOLIGSAMEIE

Møtedato:	onsdag, 12. juni 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Garasjen til Rådalsåsen Boligsameie

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Øistein Kristiansen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Julie Bjerklund** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Elisabeth Hanssen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 seksjonseiere

1 fullmakter

Totalt 10 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. Innmeldte saker

2.1 Utvidelse av markterrasse

Forslagstiller:
Oliver Lock og Elma Mustajbegovic

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det tillates at den enkelte seksjonseier kan utvide markterrasse etter eget ønske og i henhold til fremgangsmåten i saksfremstillingen. Dette kan gjerne gjøres parvis (hus på samme rad), men også individuelt der det er ønskelig, etter søknad til styret

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte avventer godkjenning av tiltaket som beskrevet og anbefaler at saken blir behandlet på et årsmøte når utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig godkjent.

2.2 Pergola

Forslagstiller:
Oliver Lock og Elma Mustajbegovic

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det tillates at den enkelte seksjonseier kan bygge ut sol- og vindavskjerming (pergola) på privat markterrasse som står i stil med øvrig bebyggelse, og eventuelle zip-screens dersom dette velges, må være utført i samme farge som øvrige zip-screens (antrasitt). Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å sørge for at pergola er fastmontert i henhold til bruksanvisning, og etter søknad til styret.
Tillegg: Det er også et ønske om at styret i fremtiden ønsker å legge til rett for bærekraftige løsninger, dvs. montering av solcelle paneler, batteripakker m.m. når dette blir aktuelt

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte avventer godkjenning av tiltaket som beskrevet og anbefaler at saken blir behandlet på et årsmøte når utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.
Seksjonseier må selv søke kommunen

Endringsforslag/ benkeforslag:
Styrets innstilling opprettholdes men setningen: «Seksjonseier må selv søke kommunen» - fjernes.
Forslag til nytt vedtak blir:
Årsmøte avventer godkjenning av tiltaket som beskrevet og anbefaler at saken blir behandlet på et årsmøte når utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

Vedtak:
Endringsforslag ble enstemmig godkjent.

2.3 Skilt ingen hunder tillatt på lekeplass og kjør forsiktig

Forslagstiller:
Oliver Lock og Elma Mustajbegovic

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sette opp skilt som kan forhindre at hunder gjør fra seg på lekeplass / øke bevisstgjøringen hos besøkende + skilt for å sikre at bilene som kjører utenfor kjører med måte. Det kan bistås med vennlige formuleringer om ønskelig. Kanskje kunne man på hundeskiltet slått sammen med boligsameiet ovenfor, da det også er lekeplass på området utenfor blokkene

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og bestille skilt som beskrevet. Montering av skilt kan ikke skje før utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Styrets innstilling opprettholdes ved at styret tar saken opp med realsameiet.
Forslag til nytt vedtak blir:
Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud og bestille skilt som beskrevet, og styret tar opp skiltsaken med realsameiet. Montering av skilt kan ikke skje før utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent

Vedtak:
Endringsforslag ble enstemmig godkjent.

2.4 Brannstige mot vest

Forslagstiller:
Silje Bethina Andersen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud på brannstiger som beskrevet. Kjøp og montering av brannstiger kan ikke skje før seksjonseierne er informert om kostnad og utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Det kom fra ønske om stige som kan «legges sammen» og ha inne hos alle. Ketil Henriksen gjør undersøker pris og evt. løsning.

Vedtak:
Endringsforslag ble enstemmig godkjent

2.4 Is-fanger mot øst

Forslagstiller:
Julie Vikheim Bjerklund

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte gir styret fullmakt til å innhente tilbud på is-fangere som beskrevet. Kjøp og montering av is-fangere kan ikke skje før seksjonseierne er informert om kostnad og utfallet av klagesaken mot utbygger er kjent.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Styret gjør videre undersøkelser vedr is-fangere.

Vedtak:
Endringsforslag ble enstemmig godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Øistein Kristiansen /s/

Protokollvitne:

Elisabeth Hansson /s/

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I RÅDALSLIA BOLIGSAMEIE

Møtedato:	tirsdag, 11. mars 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	«Gamle» Rolvsøy Barnehage, Råkollveien 60, Rolvsøy

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

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

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Til å underskrive protokollen ble **Oliver Lock** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 9 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne både måten møtet ble innkalt på og hvordan møte skal gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 54.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Styreleder velges særskilt.
Øistein Kristiansen ble valgt som styreleder for **2** år.

5.2. Valg av styremedlemmer for 1 år

Thea Skyvulstad ble valgt som styremedlem for **1** år.

5.3. Valg av styremedlemmer for 2 år

Ole-Kristian Sagstuen ble valgt som styremedlem for **2** år .

5.4. Valg av varamedlemmer

Eunika Smolinska ble valgt som varamedlem for **1** år.

5.5. Valg av valgkomité

Rafal Michal Potylicki og **Oliver Lock** ble valgt som valgkomité for **1** år.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Øystein Kristiansen	På valg: 2027
Styremedlem:	Thea Skyvulstad	På valg: 2026
Styremedlem:	Ole-Kristian Sagstuen	På valg: 2027
Varamedlem:	Eunika Smolinska	På valg: 2026
Valgkomitè:	Rafal Michal Potylicki	På valg: 2026
Valgkomitè:	Oliver Lock	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Kjersti B. Hauge /s/

Protokollvitne:

Oliver Lock /s/

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 726	**Bnr:** 269	**Fnr:** 0	Snr: 16
Adresse:	Rådalslia 32		
Areal:	ca. 5165.9 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 370 - Høyspenning, H370 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1100 Detaljregulering for Rådalen øst	**Formål/Hensynssone:** 370 - Høyspenning 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1600 - Uteoppholdsareal 1610 - Lekeplass	**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.

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 32, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/269/0/16

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-14

N

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



Grunnkart

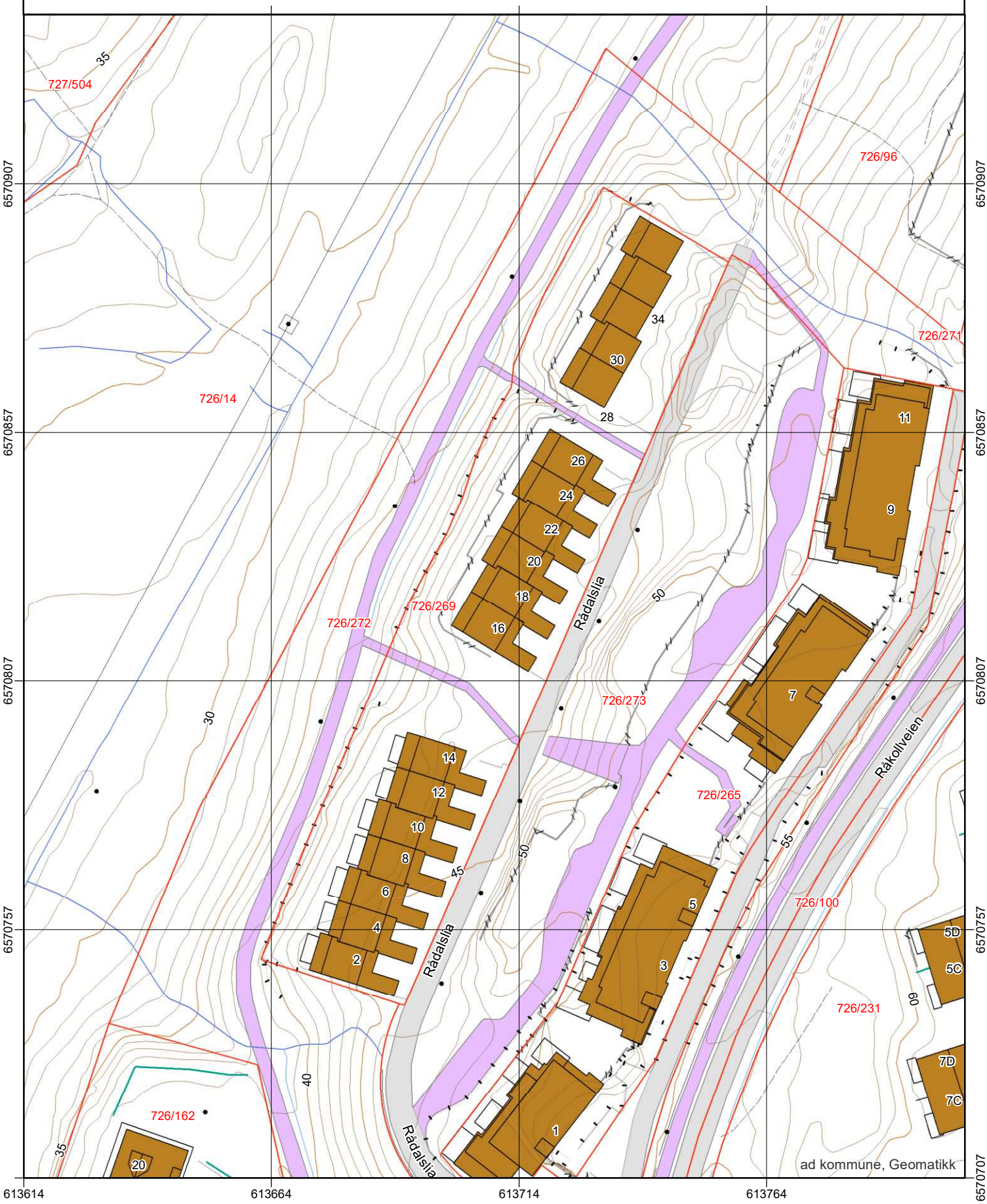
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Rådalslia 32, 1664 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/269/0/16

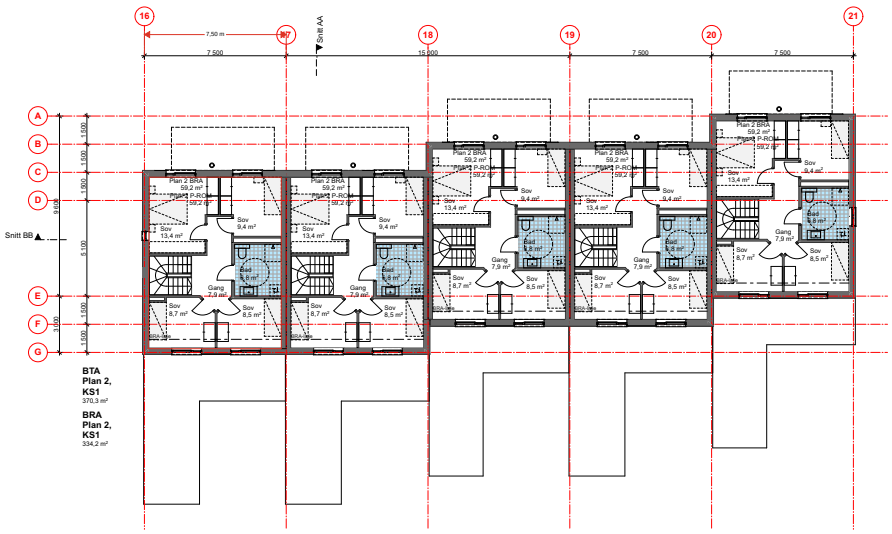
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-14

N

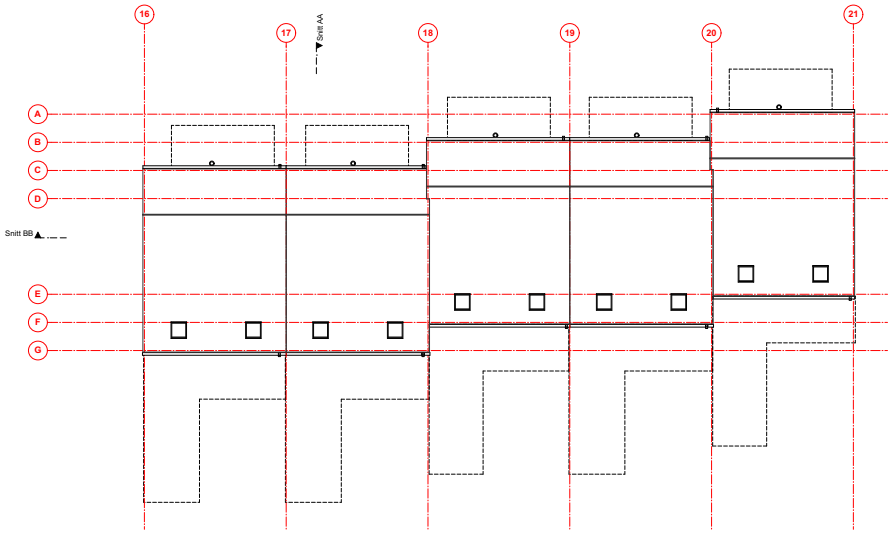
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



Plan 2



Tak plan





Rev.	Revisjonsdato	Revisjonen omfatter	Tegnet av	Kontr. av
B	12.03.2021	ENDRING RAMMESØKNAD	AJD	KRG
A	22.01.2020	RAMMESØKNAD	NY	KRG

Tegningsnummer: A11.1.5.2
Tittel: KS1 - Plan 2 & takplan
Revisjon: B

Prosjektinformasjon

Skala: 0 0,5 1 2 5m

Orienteringsfigur



Prosjektnummer	Prosjekt	
Prosjektnr.	Rådalen Øst Gnr. 726 / Bnr. 100	MAKE MAKE Arkitekter AS Mantalsveien 10 0178 Oslo Tlf +47 22 99 33 40 Org.nr. 813 016 702
Tegningsgruppe: PLAN	Fase: RAMMESØKNAD	
Tegningsnummer: A11.1.5.2	Tittel: KS1 - Plan 2 & takplan	Revisjon: B
Tegnet / Kontrollert: 20.08.2019 KRG	Målestokk: 1:100	Originalformat: A1

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 726/269/0/16

Eierrepresentant: Andersen Madelen

Regningsmottaker: Andersen Madelen

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	726	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	269	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	16				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
301014124	Rekkehus	Ferdigattest	Jordbruk, skogbruk og fiske		141,8

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GABRIELSEN JON HENRIK	Rådalslia 32	1664 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver
ANDERSEN MADELEN	Rådalslia 32	1664 ROLVSØY	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.06.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.06.2025	1/1	0	kr 1 599,00
60	ESkatt Bolig	2 601 500,00 0/00	kr 3,20	01.06.2025	1/1	0	kr 8 324,00
350	AKONTO AVLØP	128,00 M3	kr 32,18	01.06.2025	1/1	0	kr 5 149,00
250	AKONTO VANN	128,00 M3	kr 16,80	01.06.2025	1/1	0	kr 2 688,00

kr 20 363,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23008738	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	7.10.2024	2024	120	120

VEDTEKTER RÅDALSLIA BOLIGSAMEIE

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL
Rådalslia Boligsameie (heretter sameiet) omfatter gnr. 726 bnr. 269 i Fredrikstad med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET
Sameiet består av 18 boligseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Sameierne har eksklusiv bruksrett på naturlig avgrenset gårdsplass på boligens østre side og tilsvarende til hage/uteområde på boligens vestre side jfr. eierseksjonslovens § 25 (5). Uteområdet med eksklusiv bruksrett er inntatt på situasjonskart som vedlegg vedtektene her.

§ 5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
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, slik som sol/vindavskjerming, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod mv.

Fasadeendringer, fargevalg og utvendige bygningsmessige arbeider skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av sameiermøtet.

§ 6. VEDLIKEHOLD
Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen og sluk, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Markterrasser, veranda, hage og gårdsplass som hører til den enkelte seksjon / ligger som tilleggsdel til slik, eller som ligger til seksjonen med eksklusiv bruksrett etter § 4 (4); omfattes av seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, utvendige fellesarealer, felles teknisk anlegg og utstyr (dersom slik finnes), samt også vinduer og dører, er sameiets ansvar.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Innvending vedlikehold av bruksenheten er den enkelte sameiers ansvar, blant annet dører i bruksenheten, innvendig vedlikehold av vinduer, etc.

§ 7. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLES UTEOPPHOLDSAREALER, RÅDALSPARKEN

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.

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

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 8-1.

Sameiet er forpliktet til å dekke sin forholdsmessige andel av kostander til drift og vedlikehold av felles privat veianlegg.

§ 8. FELLESKOSTNADER

8-1 Felleskostnader:

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

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

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 7.

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

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter (forutsettes fakturert direkte til hver seksjonseier av kommunen)
- Strømforbruk i egen seksjon, herunder til elbillader på egen gårdsplass
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke

8-2 Betaling av felleskostnader:

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.

8-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse:

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.

8-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad:

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§ 10. REGISTRERING AV SAMEIERNE
Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 11. STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 2 til 3 medlemmer. Styrets leder velges av sameiermøte. Årsmøtet kan bestemme om det også skal velges ett varamedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

§ 12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte 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 som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

I årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon.

§ 13. REVISJON, REGNSKAP OG FORRETNINGSFØRSEL

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

§ 14. UTBYGGING OVER FLERE BYGGETRINN

Fredrikstad kommune har godkjent utbygger Rådalen Eiendomsutvikling AS sin oppføring av byggene innenfor reguleringsplan for Rådalen øst. Byggene oppføres over flere byggetrinn.

Frem til alt arbeid er ferdigstilt vil det kunne foregå entreprenørarbeider på bygninger på sameiets tomt og på utvendige fellesarealer. I den forbindelse må sameierne tåle alminnelige ulemper som springer ut av dette arbeidet, støy, trafikk, plassbruk, etc.

Rådalen Eiendomsutvikling AS eier bygget KS1 under oppføring og har også tinglyst hjemmel til alle seksjonene i det siste byggetrinnet. Sameierne er enige om at inntil det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligseksjonene i KS1, skal boligseksjonene i KS1 ikke belastes med felleskostnader.

Sameierbrøkens nevner skal frem til ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for boligseksjonene i KS1 utgjøre summen av telleren for de 13 seksjonene som inngår i byggetrinn KS2-3.

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, eller skal overtas av Fredrikstad kommune. Utbygger Rådalen Eiendomsutvikling AS står fritt til å benytte felles uteområder og annet så lenge prosjektet pågår.

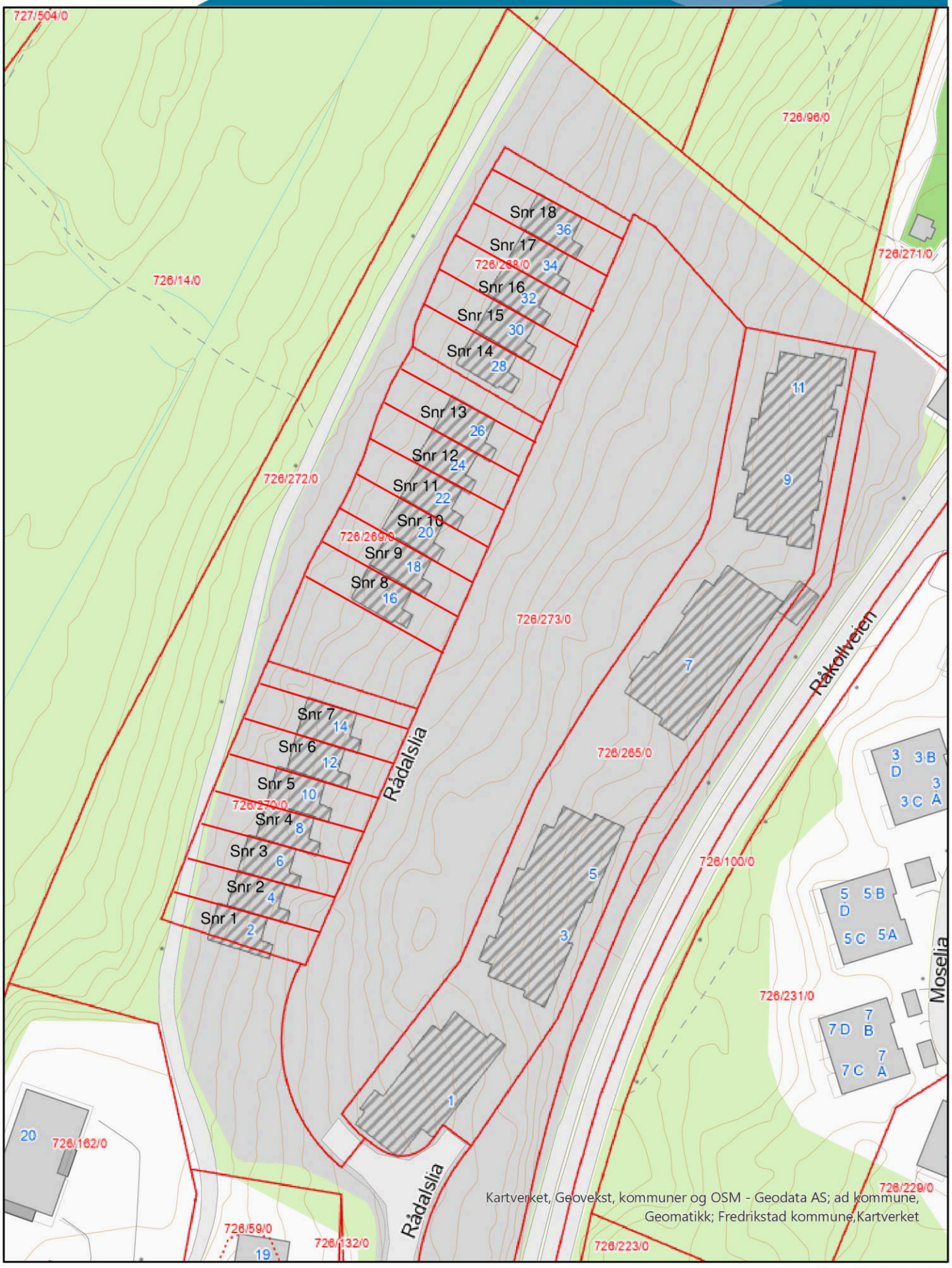
Ved overlevering av boligene innenfor KS 2-3 ferdigstilles felles uteområder som forutsatt i utbyggingsavtale / rammetillatelse / faseplan med Fredrikstad kommune (angitt med gult i faseplanbeskrivelsen). Siste del av Rådalsparken (fase 3 og fase 4) overleveres sammen med ferdigstillelse og overlevering av boligene slik det er beskrevet i avtalen med Fredrikstad kommune.

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

§ 15. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

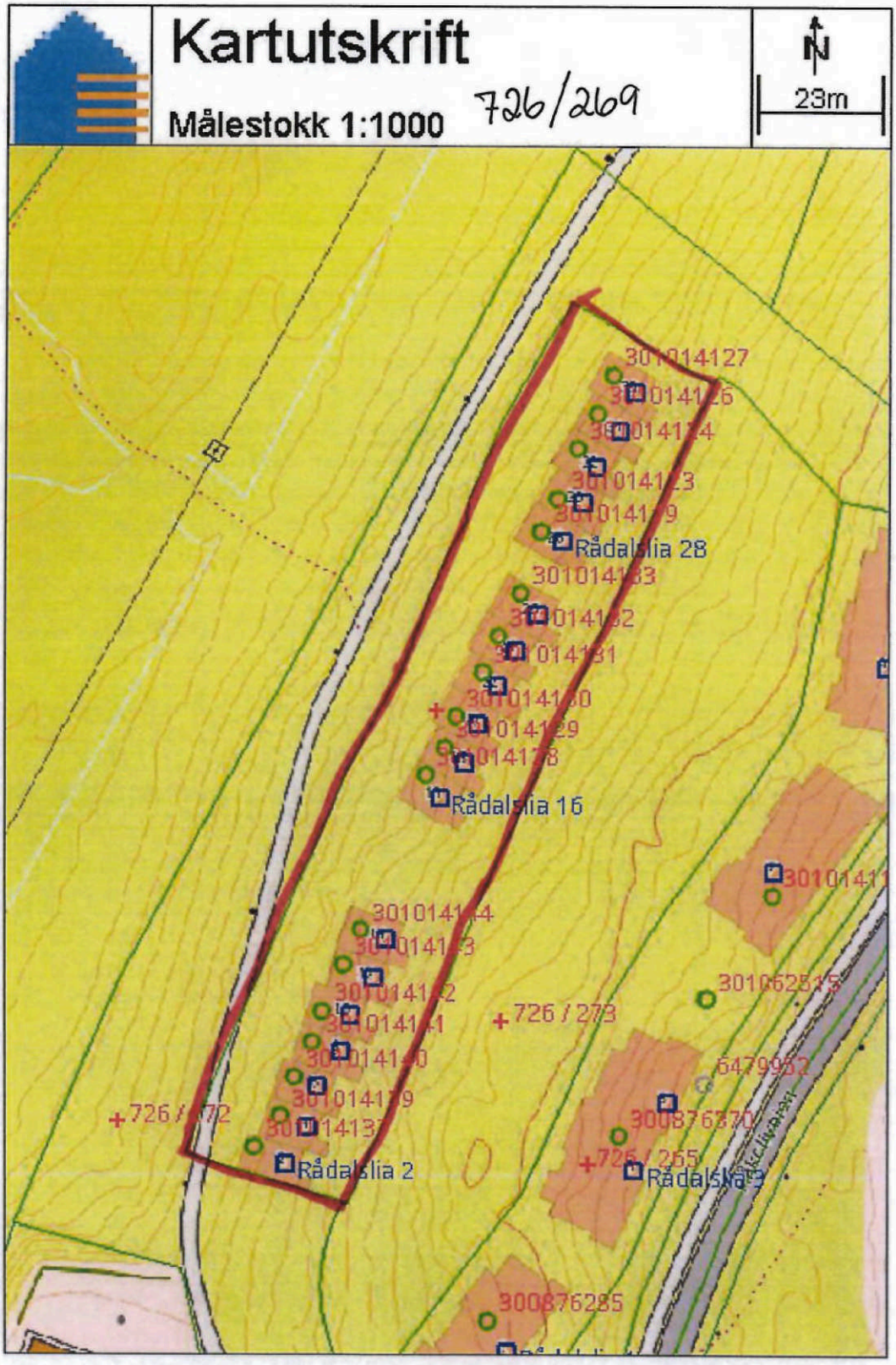
FREDRIKSTAD KOMMUNE



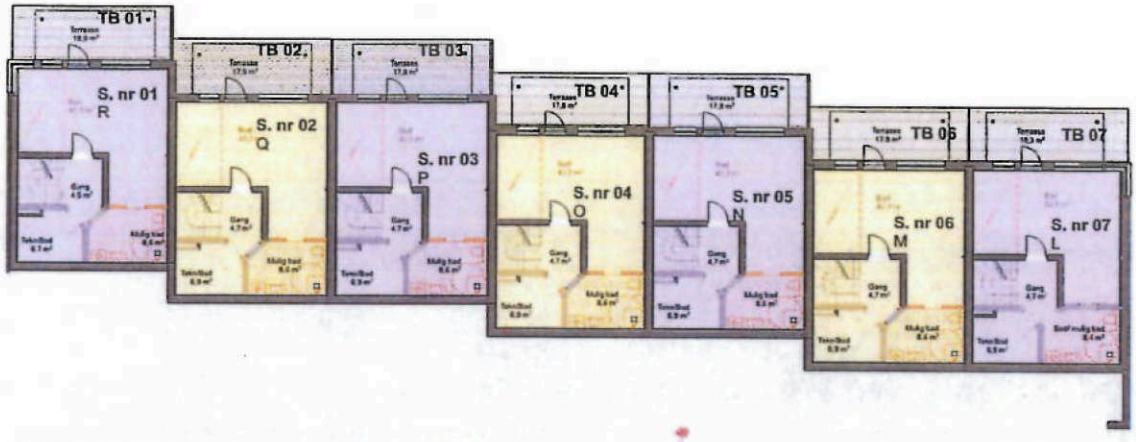
0 25 50 Meter

Målestokk 1:1 000

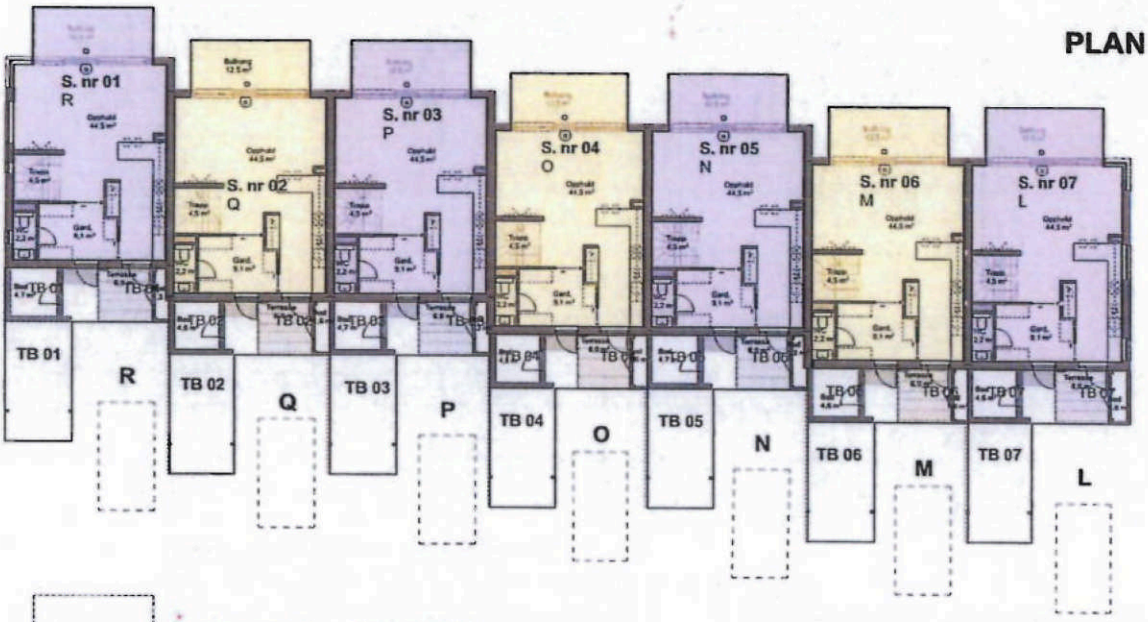
Dato 08.07.2022


Kartutskrift
Målestokk 1:1000
726/269
N
23m
Rådalslia 28
Rådalslia 16
Rådalslia 2
+726 / 273
+726 / 265

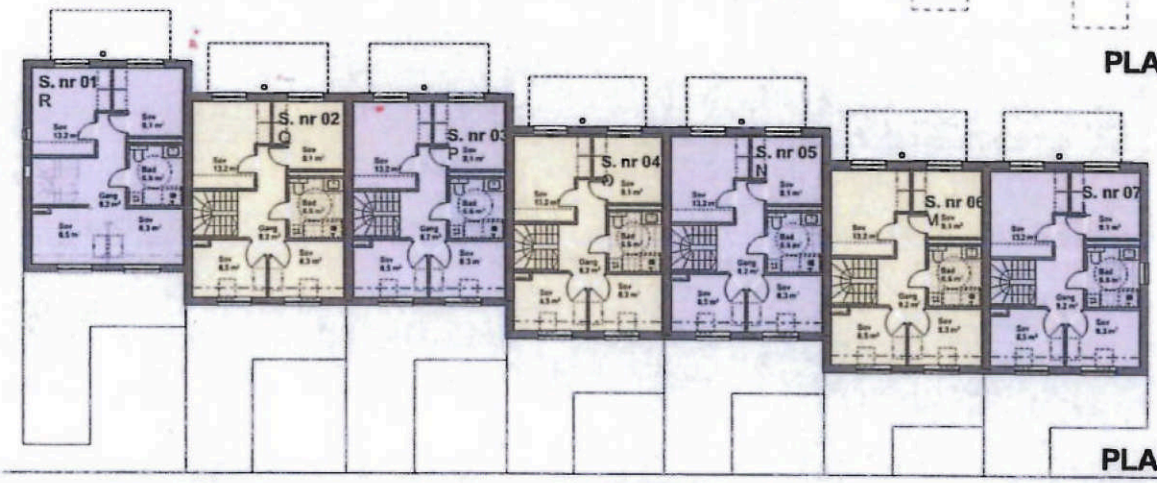




PLAN 1U



PLAN 1

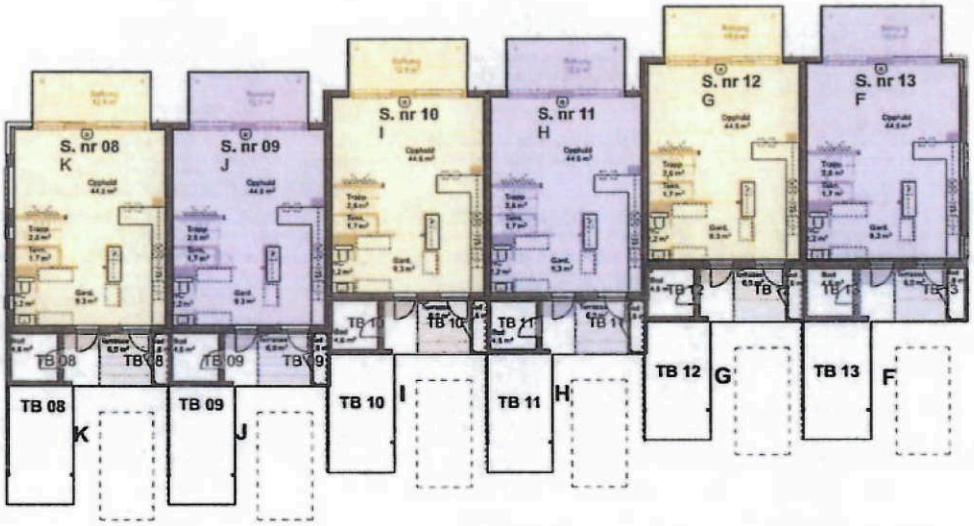


PLAN 2

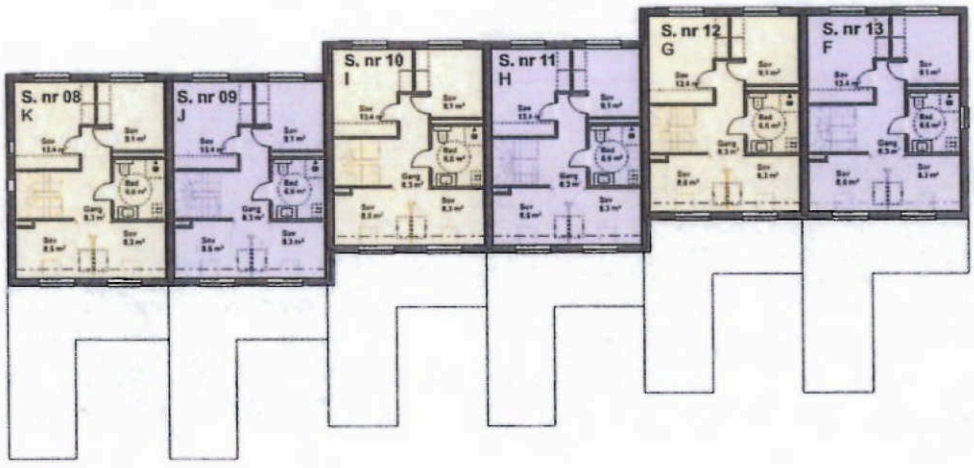
Gnr. 726 bnr. 269

Rådalen Øst KS3
KS3 Fase: Seksjonering 1:200 A3 24.06.2022

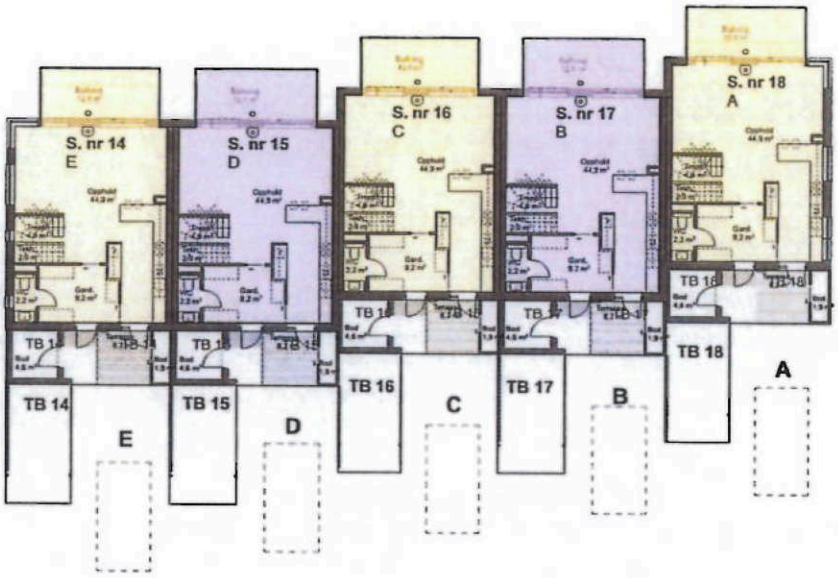
MAKE
Make Arkitekter AS


S. nr 08
K
S. nr 09
J
S. nr 10
I
S. nr 11
H
S. nr 12
G
S. nr 13
F
TB 08
TB 09
TB 10
TB 11
TB 12
TB 13

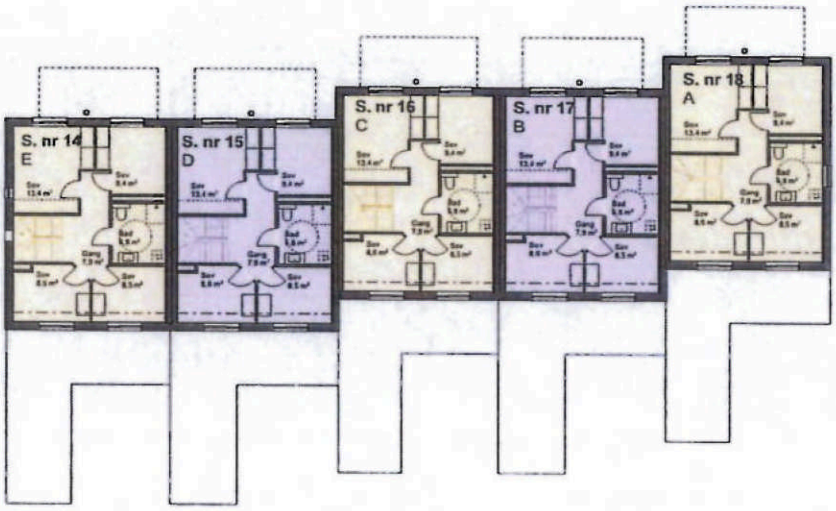
PLAN 1


S. nr 08
K
S. nr 09
J
S. nr 10
I
S. nr 11
H
S. nr 12
G
S. nr 13
F

PLAN 2


S. nr 14
E
S. nr 15
D
S. nr 16
C
S. nr 17
B
S. nr 18
A
TB 14
TB 15
TB 16
TB 17
TB 18
E
D
C
B
A

PLAN 1


S. nr 14
E
S. nr 15
D
S. nr 16
C
S. nr 17
B
S. nr 18
A

PLAN 2

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rådalslia 32, 1664 Rolvsøy
Gnr. 726, Bnr. 269, Snr. 16, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250114

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

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

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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