Reinroseveien 3 C

&HOLMSKAU PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Reinroseveien 3 C

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

34

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter


3C



Velkommen til

Reinroseveien 3 C

Velkommen til Reinroseveien 3C, en lettstelt selveierleilighet med fin beliggenhet i rolige og grønne omgivelser.

Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning med romslig stue, et stort hovedsoverom og gode muligheter for å skape et hyggelig hjem. Boligen har et godt utgangspunkt, men det må påregnes noe oppgradering og modernisering.

Fra stuen er det utgang til en balkong med fine solforhold og flott utsyn mot grøntområdene rundt. Den skrånende tomten gir en fin kombinasjon av enkel adkomst fra bakkeplan og en høytliggende balkong med tilbaketrukket beliggenhet.

Her bor du i et stille og lite trafikkert område med flotte turmuligheter like i nærheten. Samtidig er det kort vei til dagligvarehandel, Østfoldhallene og gode bussforbindelser langs 109-veien.

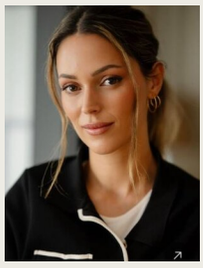
Reinroseveien 3 C

Prisantydning	2 990 000
Omkostninger	75 750
Boligkjøperpakken	9 950 (valgfri)
Fellesutgifter	5 124 pr. mnd.
Bruksareal	75,0 m²
BRA-I	72,0 m²
BRA-E	3,0 m²
TBA	9,0 m²
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	6 331 m²
Byggeår	1990





Kontakt vår megler



Caroline Holmskau

Eiendomsmegler
Daglig Leder

+47 469 54 272

caroline@partners.no

&HOLMSKAU PARTNERS
St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg




3C


3c











































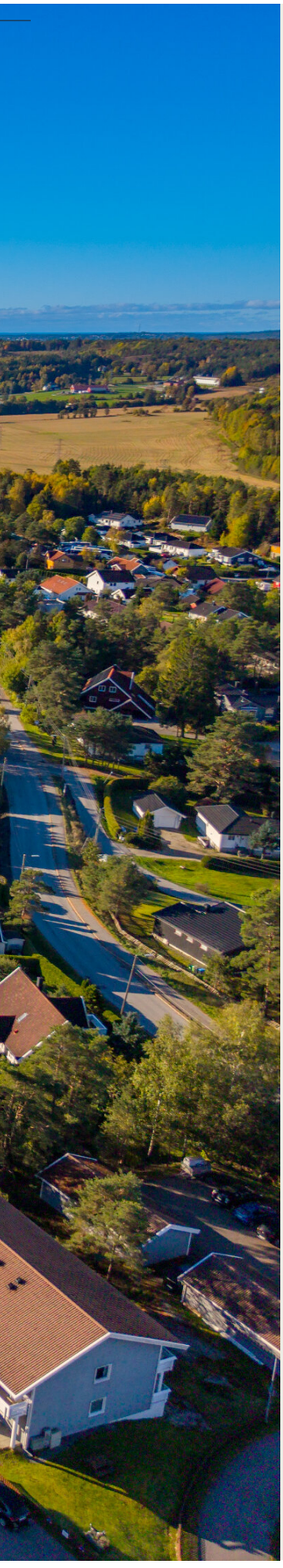



SAMSUNG




SAMSUNG





Beliggenhet

Reinrosveien 3C har en fin og tilbaketrukket beliggenhet i Rådalen Boligsameie, et etablert og hyggelig boligområde ved Vallefjellet på Rolvsøy. Her bor du i rolige omgivelser med lite gjennomgangstrafikk, grønne nærområder og samtidig kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Området byr på flotte muligheter for turer og friluftsliv. Like i nærheten finner du Rolvsøymarka, med et variert nettverk av turstier, opparbeidede lysløyper og fine rekreasjonsområder. Her er det gode muligheter for både små hverdagsturer og lengre turer i skog og mark.

Beliggenheten er også praktisk med nærhet til skole, barnehage og idrettsplass. Enten man har husstander med hjemmeboende barn eller barnebarn som kommer på besøk, finnes det flere aktivitetsmuligheter i nærheten. Langs Dikeveien finner du Østfoldhallene og et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og dagligvarehandel.

Med kort vei til bussholdeplass langs 109-veien er det gode kollektivforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg. Her får du en fin kombinasjon av fredelige, naturnære omgivelser og en sentral beliggenhet med enkel tilgang til byenes tilbud.









Innhold

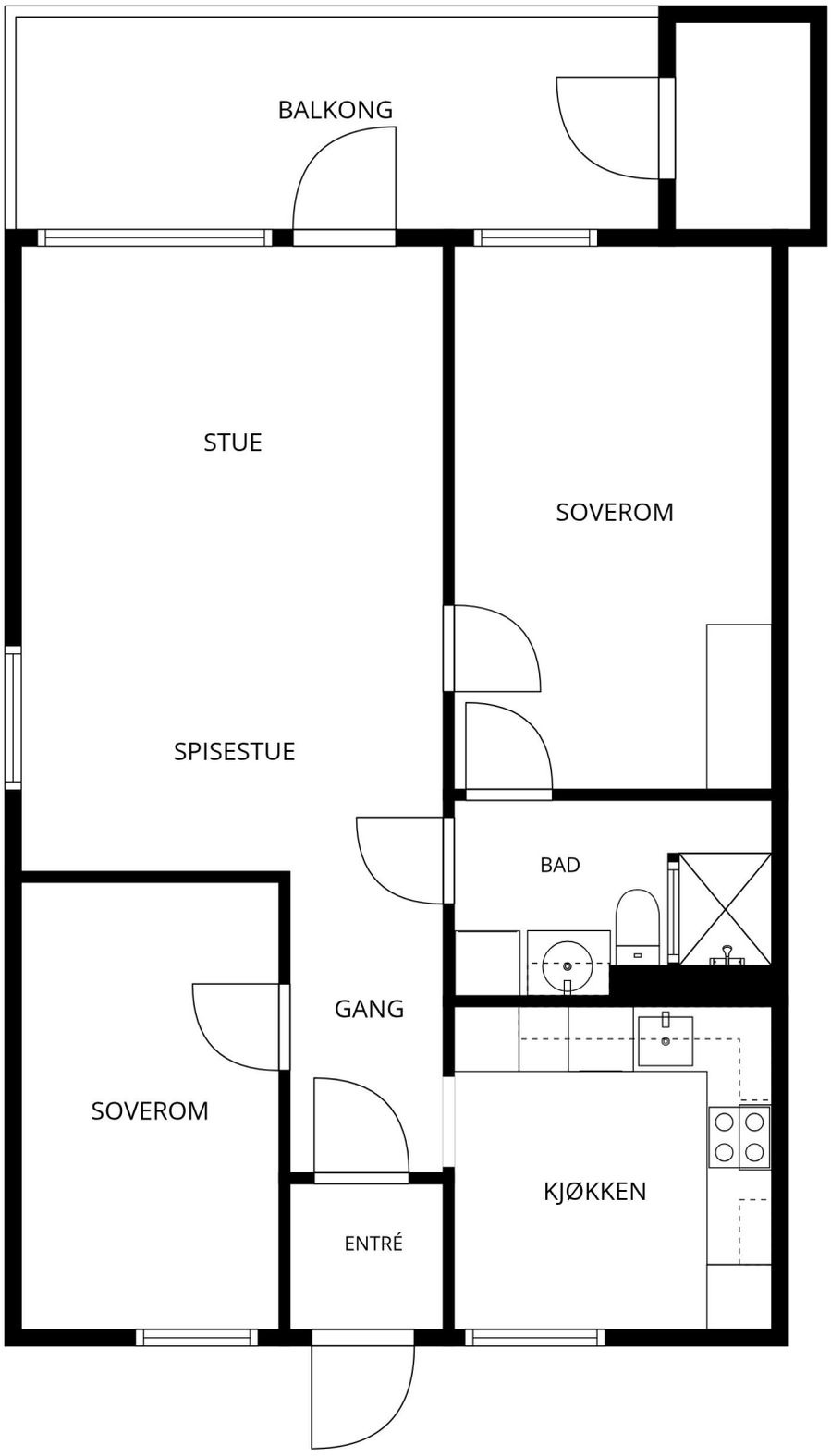
2. Etasje:
Entré, gang, kjøkken, 2 soverom, bad, stue.
Bod, bod 2

BRA 75,0 m²

BRA-I 72,0 m²

BRA-E 3,0 m²

TBA 9,0 m²



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 75,0 m²

- BRA-i: 72,0 m²
- BRA-e: 3,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Standard
Leiligheten har en gjennomgående enkel, men hyggelig standard, med lyse oppholdsrom, praktisk planløsning og gode muligheter for oppgradering etter egne ønsker og behov. Innvendig er det i hovedsak laminatgulv, malte veggflater og lyse himlinger, med noe variasjon i materialer og fargevalg mellom rommene.

Stuen er romslig og har god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater sørger for fint naturlig lysinnslipp, og herfra er det utgang til en hyggelig, overbygget balkong med flott utsyn mot grønne omgivelser.

Kjøkkenet har en lys innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser over benken. Innredningen har en praktisk utforming med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, samt plass til en mindre spisegruppe ved vinduet.

Badet har flislagte gulv og vegger, dusjhjørne med glassbyggerstein, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet har en eldre utførelse, og oppgradering må påregnes.

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg godt som gjesterom, barnerom eller kontor. Soverommene har laminatgulv og malte veggflater i ulike farger.

Boligen fremstår som et godt utgangspunkt for den som ønsker å sette sitt eget preg på hjemmet.

Det må påregnes noe modernisering og vedlikehold, men planløsningen, lysforholdene og den fine beliggenheten gir gode kvaliteter å bygge videre på.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Sameiet har garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder. Garasjeanlegget har ikke oppvarming. De eierseksjoner som har bruksrett til garasjeplass har blitt tildelt garasjeplass av utbygger ved kjøp av sin eierseksjon. Garasjeplassene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene. Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt. Opplagt strøm i garasjeanleggene er kun for belysning og garasjeåpner.

Parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap og til gjesteparkering. Parkeringsforbud utenom angitte parkeringsplasser, kjøretøy borttaues på eiers regning.

En seksjonseier kan ikke anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Det er satt opp felles ladeløsning som alle som ønsker å lade må benytte seg av. Strøm til ladning dekkes av den enkelte seksjonseier som benytter seg av lademuligheten i appen «bilkraft» etter endt ladning.

En seksjonseier kan ikke lagre bobiler, biler, hengere, båter eller lignende på sameiets gjesteparkeringer eller fellesområde. Seksjonseiere skal også tilstrebe å parkere personlig bil i egen garasje, så sameiets gjesteparkeringer kan benyttes til sitt formål – gjester. Sameiet har forståelse for at noen seksjoner kan ha inntil to biler. Dette ønsker vi å legge til rette for, og at man skal ha mulighet til å benytte seg av en av våre mange gjesteparkeringer, men ingen utstrakt bruk utover dette. Parkering på områder som er markert med parkering forbudt kan føre til borttauing. Alle klager angående oppbevaring eller feilparkering skal meldes skriftlig til styret.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Eiendommen selges med fullmakt.

Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den:

Jeg har liten informasjon om leiligheten. Jeg vet at badet er pusset opp, og at kjøkkenet er byttet. Jeg vet at utekranen er koblet fra da det ble slått en spiker gjennom røret. Det har ikke blitt byttet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utvendig
Taktekking,TG2
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert noe tæring på taktekkingen. Det er også registrert liten luftespalte mellom takstein og undertak.

Tiltak

- Tæring kan medføre redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning av tekkingen. Begrenset lufting kan gi dårligere uttørking og økt fuktbelastning i takkonstruksjonen.
- Taktekkingen bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes eller utbedres ved behov. Luftingen mellom tekking og undertak bør vurderes og forbedres dersom dette lar seg gjennomføre.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Fuktskjoldene kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det ble utført fuktundersøkelse i det aktuelle området på befaringstidspunktet uten registrerte forhøyede fuktverdier. Det kan likevel ikke utelukkes at området tidligere har vært utsatt for fukt.
- Området bør følges opp over tid. Ved nye skjolder, lukt eller andre tegn til fukt bør årsaken undersøkes nærmere.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Ytterdører,TG2
Hovedytterdør er malt.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert enkelte merker og hakk i ytterdøren.

Tiltak

- Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men skader i overflaten kan gi redusert beskyttelse og økt risiko for videre slitasje.
- Skadede områder bør utbedres og overflatebehandles ved behov.

Balkongdør,TG2
Balkongdøren er malt og utført i tre med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Fra stuen er det utgang til en balkong i trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:

- Det er registrert vesentlig slitasje på terrassehellene.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Slitasjen medfører redusert overflatekvalitet og brukskvalitet. Ved videre nedbrytning kan det oppstå større avskalinger, ujevnheter og behov for utskifting.
- Terrassehellene bør utbedres eller skiftes der slitasjen er omfattende. Generell oppgradering av overflaten bør vurderes.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

Innvendig
Overflater - gulv,TG2
Gulvet er av laminat.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Overflater - vegger og himlinger,TG2
Veggene er med tapet, og himlingene har malte glatte flater.
Vurdering av avvik:

- Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Tiltak

- Den enkelte må vurdere egne behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.
- Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Etasjeskillet er av ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Største målte avvik målt i gang/entre, avvik målt til 16mm

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Våtrom
2. Etasje > Bad
Generell,TG3
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badets overflater er informert oppgradert i senere tid. Badets tettesjikt er derimot trolig fra byggeår.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
  Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Kjøkken
2. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål. Vedlikehold ol; Kjøkkenet har noe bruksmerker, men alt vesentlig normal brukslitasje med hensyn til alder
Vurdering av avvik:

- Det er registrert drypplekkasje fra kjøkkenkran.

Tiltak

- Drypplekkasje medfører unødvendig vannforbruk og kan over tid gi fuktpåvirkning på benkeplate, innredning og tilstøtende materialer.
- Kjøkkenkranen bør repareres eller skiftes. Området rundt kranen bør kontrolleres for eventuelle fuktskader.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Stoppekran plassert i kjøkkenskap.
Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekvirent informerer om at utekran er koblet fra, da det har blitt slått en spiker igjennom røret til denne. Dette er ikke utbedret.

Tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- Skadet vannrør medfører at utekranen ikke er i funksjon. Dersom røret ikke er forsvarlig avstengt eller reparert, kan det være risiko for lekkasje og vannskade.
- Skadet rør bør kontrolleres og utbedres av rørlegger. Utekranen bør ikke tas i bruk før røropplegget er reparert og funksjonskontrollert.

Ventilasjon,TG2
Bygningen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mekanisk avtrekksannlegg fungerer ikke optimalt.
- Det er påvist fuktskjolder rundt aggregat på loft.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Rekvirent opplyser om at det er varslet rens av mekanisk avtrekksanlegg i regi av sameiet ila okt. 2026
- Fuktskjoldene kan indikere kondens, lekkasje eller annen fuktpåvirkning rundt aggregatet og tilhørende kanaler. Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå mugg-, råte- og materialskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Avtrekksaggregat, kanaltilkoblinger, isolering og eventuell kondenshåndtering bør kontrolleres, og nødvendige utbedringer gjennomføres.

Byggemåte
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdør er malt. Balkongdøren er malt og utført i tre med 2-lags glass. Balkong i trekonstruksjon.

Gulvet er av laminat. Veggene er med tapet, og himlingene har malte glatte flater. Loftstrappen er en lakkert tretrapp. Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

Tomt
Denne tomten er festet.
6331,00 kvm.

Det er felles tomt for hele sameiet. Tomten består dels av opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær, og dels av skogvegetasjon og noe fjell i dagen. Det er asfalterte parkeringsplasser og gang- og trafikkarealer. Utenfor leiligheten er det en liten hage omkranset av hekk som eier vedlikeholder.

Byggegrunnen er av fjell. Grunnmuren er av betong. Støttemur i betong ved inngangsparti. Tomten er skrånende arrondert.

Festet tomt
Kreves samtykke til overdragelse: NEI.
Der det kreves samtykke fra bortfester er det en forutsetning for avtalen at denne gis.

Dersom samtykke ikke blir gitt oppheves avtalen og partene går hvert til sitt uten forpliktelser ovenfor hverandre. Overtagelse kan ikke finne sted før kjøper er godkjent av bortfester.

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften - i utgangspunktet - blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse
Midlertidig brukstillatelse foreligger datert 25.09.1990

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er elektrisk oppvarmet.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Stoppekran plassert i kjøkkenskap. Avløpsrør er av PP plastrør. Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Ca. 120 liters varmtvannstank. Div. automatsikringer. Sikringsskap plassert i gang/entre.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

74 750,00,- (Dokumentavgift)
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 075 700,- Totalpris inkl. omkostninger

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 5 124,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift og pensjon
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Renhold fellesareal
Drift og vedlikehold
TV/bredbånd
Forsikringer bygg
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Festeavgift
Kostnader strøm, energi fellesareal
Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 18 862,- pr. 31.12.2025.

Eiendomsskatt
Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi
Formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Sameiet
Rådalen Boligsameie.
Forretningsfører: Vansjø bbl.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det foreligger ikke forkjøpsrett eller styregodkjenning.

Kun eierskiftemelding skal oversendes fra megler ved salg.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med en fellespolise. Innbo må kjøper tegne selv.

Vedtekter og husordensregler
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

- Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske.
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.
- Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.
- Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.
- Boligen kan fritt leies ut. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
- Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes og arbeidene igangsettes. Hvis Det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameierne skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.
- Det må også søkes styregodkjennelse for forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. tv-antenner/parabol, varmepumpe, markiser, platter, levegger, maling e.l.
- En seksjonseier kan Med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. styret kan bare nekte å samtykke dersom Det foreligger en saklig grunn.
- Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer.

  Med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. en seksjonseier Med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren Med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Sameiet har et regulert dyrehold for best mulig å kunne ivareta de ulike interessene blant beboerne når det gjelder dyrehold generelt og katte- og hundehold spesielt. De dyrehold som er ervervet før dyreholdets reglement gjeldende fra 12.05.25 vil ikke påvirkes av søknad for dyrehold ref. punkt 3-3-1, men det oppfordres til å sette seg grundig inn i gjeldende regler, for å ikke få konsekvenser for sitt dyrehold.

GENERELLE REGLER
3-3-1 Alle sameiere har plikt til å søke styret om sitt dyrehold. Det må søkes før dyret anskaffes, og ved innflytting må tillatelse innhentes på forhånd. En tillatelse innebærer at dyreholdet skal forholde seg til regelverket som presiseres her. Søknad om dyrehold ligger bakerst i vedtekter.
3-3-2 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets område.
3-3-3 Dersom reglene ikke følges, har sameiet anledning til å forby gjeldende dyrehold. Kommer det inn skriftlige klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, kan styret kreve dyret fjernet 3 hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Slike vedtak skal begrunnes skriftlig til vedkommende dyreeier.
3-3-4 Den enkelte sameier er pliktig til å informere eiendomsmegler og interesserte kjøpere ved salg av bolig om disse husordensreglene for dyrehold.
3-3-5 Hold av hund og katt skal meldes til styret. Det gis tillatelse for anskaffelse av katter i sameiet forutsatt at de er ID-merket og vaksinert. Det gis dispensasjon til de som allerede har katt, forutsatt at den er merket eller blir merket/vaksinert.
3-3-6 Lufting av dyr må kun skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Det skal heller ikke settes igjen poser med ekskrementer, disse skal kastes.

3-3-7 Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.
3-3-8 Mating av hund og katt skal kun skje innendørs.
3-3-9 Det er ikke tillat å mate fugler utendørs i sameiet. Har man fugler som kjæledyr, skal mating kun forekomme innendørs.
3-3-10 Alle klager angående dyrehold skal meldes skriftlig til styret.

KATTEHOLD
3-3-11 Det er kun tillatt med 1 katt pr. husstand.
3-3-12 Alle katter skal merkes med id-chips, og kattene skal vaksineres regelmessig. Ormekur skal gis i henhold til anbefalte intervaller. Som en årlig rutine skal styret kunne innhente dokumentasjon fra katteeierne på at disse reglene overholdes.
3-3-13 Katteekskrementer fjernes i den grad det er mulig.

HUNDEHOLD
3-3-14 Det er kun tillatt med 1 hund pr. husstand.
3-3-15 Alle hunder skal merkes med halsbånd med navn på eier og id-chips, samt vaksineres regelmessig. Som en årlig rutine skal styret kunne innhente dokumentasjon fra hundeeierne på at disse reglene overholdes.
3-3-16 Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område av ansvarlig person som har satt seg inn i gjeldende regler.
3-3-17 Hunder skal alltid holdes i bånd i boligområdet. For øvrig gjelder kommunes båndtvangsregler.
3-3-18 Det er ikke tillatt å ha «hundegård» i hage eller på veranda. Løpestreng som gjør at hunden kan nå utenfor egen hage er heller ikke tillatt. Hunder skal heller ikke bindes utendørs.
3-3-19 Hundeekskrementer skal fjernes.

Regulering
Eiendommen er regulert etter reguleringsplaner:
Vallefjellet - Rådalen - bebyggelsesplan.
Vallefjellet Rådalen.

Formål:
Boliger, offentlig friområde og kjørevei.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser.

Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning (der selger er privatperson / forbruker), vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom

(avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Holmskau & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Reinroseveien 3 C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 726, bnr. 218, snr. 10 i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 194260103.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune: 6 500,00
Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00
Fotopakke: 7 500,00

Vederlag er summert til kr. 115 900,-.
I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer: 5 995,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter: 1 500,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 8 040,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 123 940,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.
Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Caroline Holmskau / +47 46 95 42 72 / caroline@partners.no / Holmskau & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG.
Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

Reinroseveien 3C

Nabolaget Råkollen/Hauge - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Reinroseveien Linje 8	2 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 6.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

Skoler

Hauge skole (1-7 kl.) 185 elever, 11 klasser	11 min 1 km
Steinerskolen i Fredrikstad (1-10 kl.) 184 elever, 12 klasser	15 min 1.1 km
Rekustad skole (1-7 kl.) 257 elever, 15 klasser	19 min 1.6 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 2.7 km
Glemmen vgs - Lisleby	6 min

Ladepunkt for el-bil

Recharge Esso Rolvsøy	11 min
Østfoldhallene	15 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

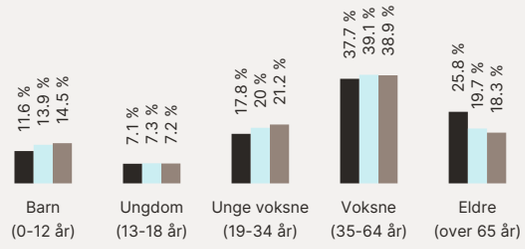
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råkollen/Hauge	1 964	1 006
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Veslefrikk Steinerbarnehagen (0-5 år) 33 barn	14 min 1.2 km
Trollklubben barnehage (0-5 år) 107 barn	16 min 1.5 km
Rolvsøy barnehage (1-5 år) 105 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Østfoldhallene	13 min
Rema 1000 Dikeveien Post i butikk	13 min 1.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

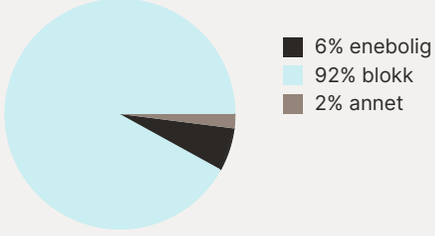
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Hauge skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 1 km
Østfoldhallen Fotball	13 min 1.1 km
MUDO Gym Fredrikstad	11 min
Sporty24 Fredrikstad	6 min

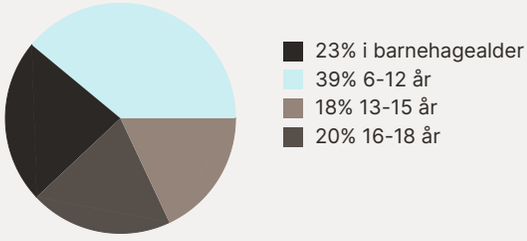
Boligmasse



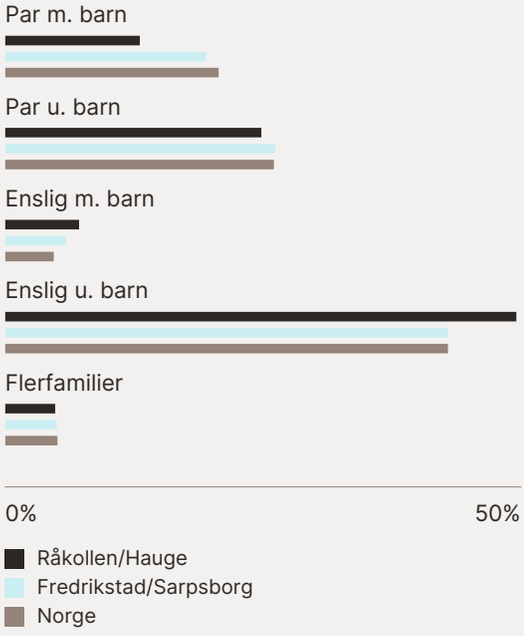
Varer/Tjenester

Østfoldhallene	13 min
Apotek 1 Østfoldhallen	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

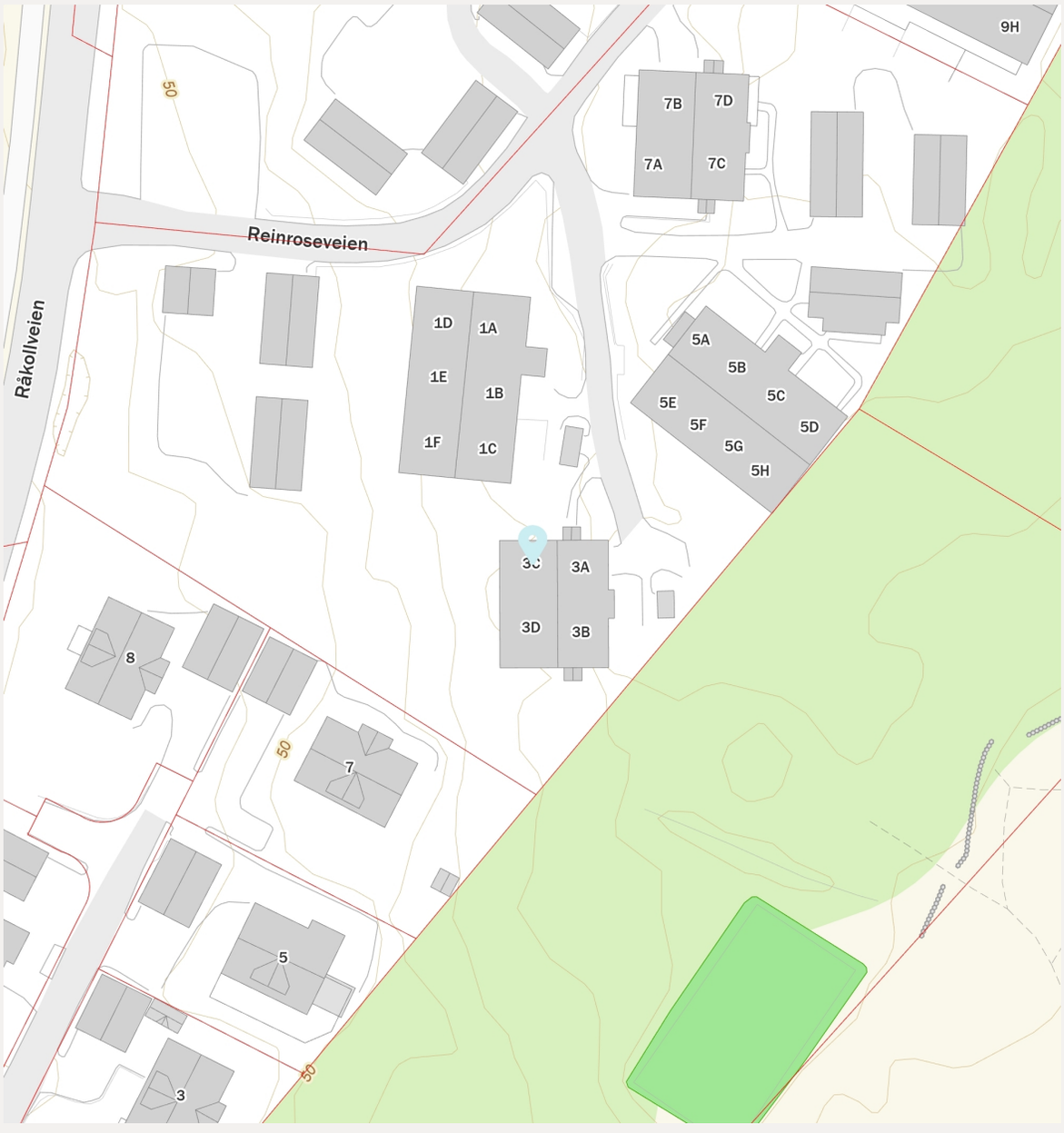


Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Rekkehus

Reinroseveien 3 C, 1663 ROLVSØY

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 726, bnr. 218, snr. 10

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 07.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22749-1059 **Eiendomsverdi ref nr:** LL3122

Autorisert foretak: Witek AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Solli Gressløs

Witek™
TAKST OG EIENDOM

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 9 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:
Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Kenneth Solli Gressløs
Uavhengig Takstingeniør
kenneth@witek.no
994 82 201

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus oppført i 1990, med et samlet BRA på 75 m², hvorav BRA-i utgjør 72 m². Boligen fremstår med normal standard sett opp mot alder, bruk og byggemåte, men med flere alders- og vedlikeholdsrelaterte avvik.
Det er registrert avvik hovedsakelig knyttet til taktekking, takkonstruksjon, yttervegger, vinduer, balkong, innvendige overflater og enkelte tekniske installasjoner. Det er blant annet registrert mindre fuktskjolder i takkonstruksjonen, men uten forhøyede fuktverdier på befaringstidspunktet.
Badet har et vesentlig oppgraderingsbehov. Overflatene er oppgradert, men tettesjiktet vurderes som eldre/ukjent, og ventilasjonen fungerer ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist unormale fuktforhold i tilliggende konstruksjon ved hulltaking.
Det er også registrert enkelte sikkerhetsmessige forhold knyttet til snøfangere, rekkverk og loftstrapp. Ventilasjonsanlegget fungerer ikke optimalt, det er registrert fuktskjolder rundt aggregat på loft, og elektrisk anlegg anbefales kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person.
Det foreligger ikke byggemeldte tegninger for kontroll mot dagens bruk. Rapporten omfatter i hovedsak forhold innenfor boligseksjonens vedlikeholdsansvar, og ikke byggets fellesdeler. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes, særlig i lukkede konstruksjoner, våtrom og tekniske anlegg.
Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre.
Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags glass.
Hovedytterdør er malt.
Balkongdøren er malt og utført i tre med 2-lags glass.
Balkong i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av laminat.
Veggene er med tapet, og himlingene har malte glatte flater.
Loftstrappen er en lakkert tretrapp.
Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet.

VÅTROM Gå til side

Flis på vegg og malt innvendig tak.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er plastsluk.
Servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Stoppekran plassert i kjøkkenskap.
Avløpsrør er av PP plastrør.
Naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Ca. 120 liters varmtvannstank.
Div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i gang/entre.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er av fjell.
Grunnmuren er av betong.
Støttemur i betong ved inngangsparti.
Tomten er skrånende arrondert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	75 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	75 m²
Totalpris	3 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

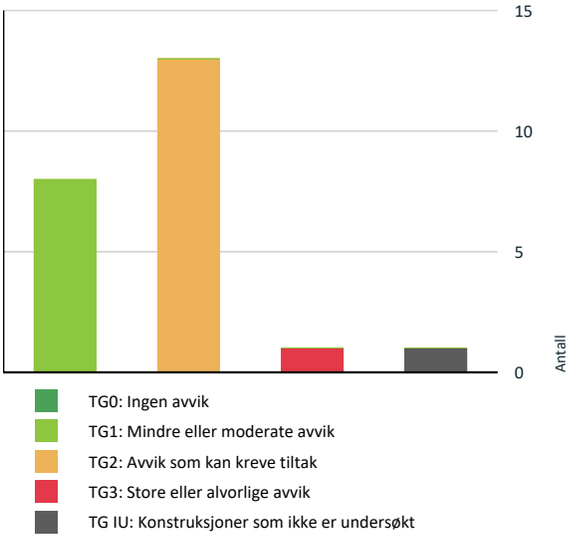
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.09.1990.

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

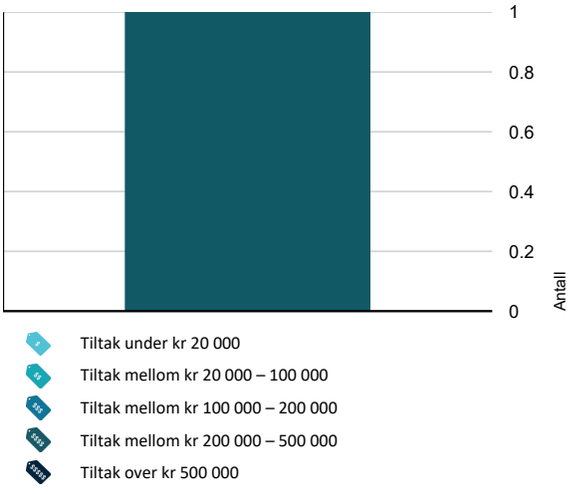
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til boligseksjonen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Boligen selges fra ett dødsbo. Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet. Det anbefales å sjekke boligen nøye og gjerne sammen med en fagmann.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekvirent informerer om at det er utført radonmålinger på bygget i regi av sameiet. Det har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på dette for takstingeniør.
- Det er registrert mangelfull sammenføyning/stabilitet i loftstrappen. Trappen fremstår med risiko for svikt eller sammenfall ved bruk.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1990

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe tæring på taktekkingen. Det er også registrert liten luftespalte mellom takstein og undertak.

Konsekvens/tiltak

• Tæring kan medføre redusert bestandighet og økt risiko for videre nedbrytning av tekkingen. Begrenset lufting kan gi dårligere uttørking og økt fuktbelastning i takkonstruksjonen.

• Taktekkingen bør kontrolleres nærmere og vedlikeholdes eller utbedres ved behov. Luftingen mellom tekking og undertak bør vurderes og forbedres dersom dette lar seg gjennomføre.

Tilstandsrapport






TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.





Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft.

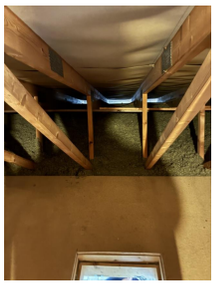
Vurdering av avvik:

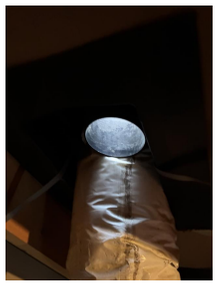
• Det er påvist mindre fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjoldene kan indikere tidligere fuktpåvirkning. Det ble utført fuktundersøkelse i det aktuelle området på befaringstidspunktet uten registrerte forhøyede fuktverdier. Det kan likevel ikke utelukkes at området tidligere har vært utsatt for fukt.

• Området bør følges opp over tid. Ved nye skjolder, lukt eller andre tegn til fukt bør årsaken undersøkes nærmere.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.
- Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er malt.

Vurdering av avvik:

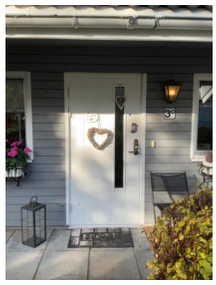
- Det er registrert enkelte merker og hakk i ytterdøren.

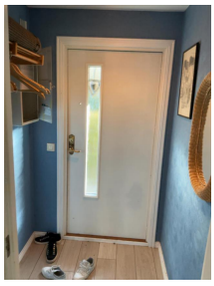
Konsekvens/tiltak

- Forholdet er hovedsakelig av kosmetisk karakter, men skader i overflaten kan gi redusert beskyttelse og økt risiko for videre slitasje.
- Skadede områder bør utbedres og overflatebehandles ved behov.

Tilstandsrapport







TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er malt og utført i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

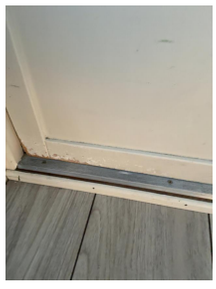
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.







Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en balkong i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vesentlig slitasje på terrassehellene.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Slitasjen medfører redusert overflatekvalitet og brukskvalitet. Ved videre nedbrytning kan det oppstå større avskalinger, ujevnheter og behov for utskifting.
- Terrassehellene bør utbedres eller skiftes der slitasjen er omfattende. Generell oppgradering av overflaten bør vurderes.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.





Garasje

Beskrivelse

Garasjeplass til 1 bil i felles garasjeanlegg.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

Vurdering av avvik:

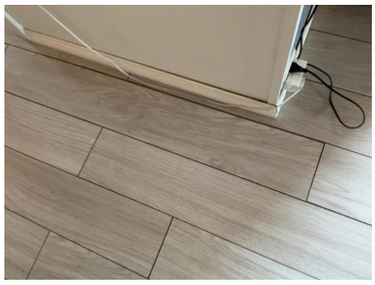
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

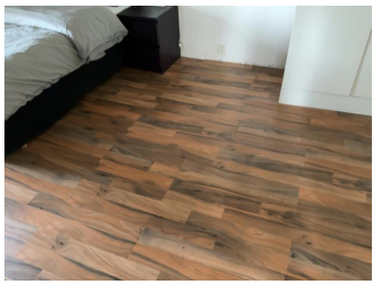
- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er med tapet, og himlingene har malte glatte flater.

Vurdering av avvik:

• Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Den enkelte må vurdere egne behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Vedlikehold og oppgradering av overflater må vurderes ut fra brukerens egne behov og ønsker. Det anbefales normal overflatebehandling der det er tegn til slitasje.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Største målte avvik målt i gang/entre, avvik målt til 16mm

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Rekvirent informerer om at det er utført radonmålinger på bygget i regi av sameiet. Det har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på dette for takstingeniør.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

⚠ Loftstrapp

Beskrivelse

Loftstrappen er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mangelfull sammenføyning/stabilitet i loftstrappen. Trappen fremstår med risiko for svikt eller sammenfall ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet medfører redusert personsikkerhet og risiko for fallskade ved bruk av loftstrappen.
• Loftstrappen bør ikke benyttes før den er kontrollert og utbedret. Nødvendig reparasjon, forsterkning eller utskifting bør utføres før videre bruk.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Rekvirent opplyser heller ikke om kjente problemer med dette.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Badets overflater er informert oppgradert i senere tid. Badets tettesjikt er derimot trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

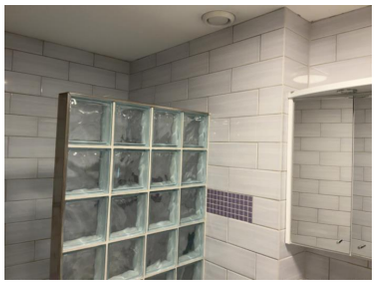
2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

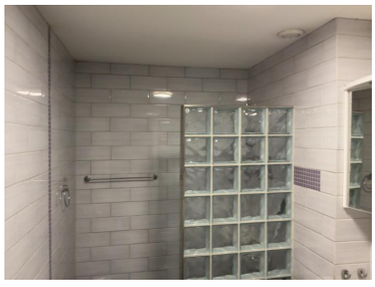
Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Tilstandsrapport





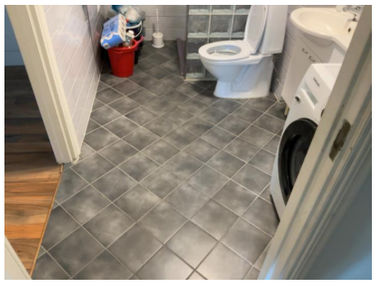


2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.



2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det mangler kjent vanntett sjikt, både skjult og synlig. Det er plastsluk.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurenset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig inneklima og fuktskader.

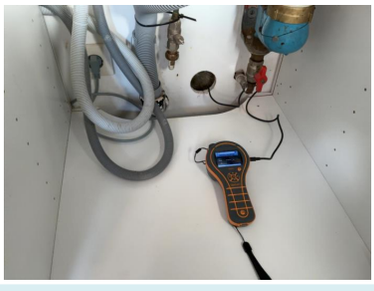
Rekvirent opplyser om at det er varslet rens av mekanisk avtrekksanlegg i regi av sameiet ila okt. 2026

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt på kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var under 6.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og

Tilstandsrapport

oppvaskkum av stål.

Vedlikehold ol;
Kjøkkenet har noe bruksmerker, men alt vesentlig normal brukslitasje med hensyn til alder

Vurdering av avvik:
• Det er registrert drypplekkasje fra kjøkkenkran.

Konsekvens/tiltak
• Drypplekkasje medfører unødvendig vannforbruk og kan over tid gi fuktpåvirkning på benkeplate, innredning og tilstøtende materialer.
• Kjøkkenkranen bør repareres eller skiftes. Området rundt kranen bør kontrolleres for eventuelle fuktskader.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Stoppekran plassert i kjøkkenskap.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekvirent informerer om at utekran er koblet fra, da det har blitt slått en spiker igjennom røret til denne. Dette er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Skadet vannrør medfører at utekranen ikke er i funksjon. Dersom røret ikke er forsvarlig avstengt eller reparert, kan det være risiko for lekkasje og vannskade.
• Skadet rør bør kontrolleres og utbedres av rørlegger. Utekranen bør ikke tas i bruk før røropplegget er reparert og funksjonskontrollert.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

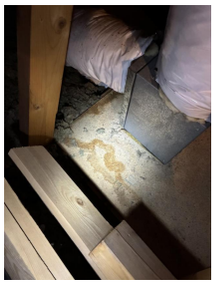
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Mekanisk avtrekksannlegg fungerer ikke optimalt.
- Det er påvist fuktskjolder rundt aggregat på loft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Rekvirent opplyser om at det er varslet rens av mekanisk avtrekksanlegg i regi av sameiet ila okt. 2026
- Fuktskjoldene kan indikere kondens, lekkasje eller annen fuktpåvirkning rundt aggregatet og tilhørende kanaler. Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå mugg-, råte- og materialskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Avtrekksaggregat, kanaltilkoblinger, isolering og eventuell kondenshåndtering bør kontrolleres, og nødvendige utbedringer gjennomføres.

Tilstandsrapport



TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 120 liters varmtvannstank.
Varmtvannsberederen er bygget inn i kjøkkenhjørne og var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.
Begrenset tilgjengelighet medfører usikkerhet knyttet til berederens tilstand, tilkoblinger og eventuell lekkasjerisiko. Eventuelle skader eller lekkasjer kan være vanskelig å oppdage tidlig.
Det bør etableres tilfredsstillende tilgang for inspeksjon, vedlikehold og eventuell utskifting av varmtvannsberederen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Anlegget er opplyst installert i 1990.
Div. automatsikringer.
Sikringsskap plassert i gang/entre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



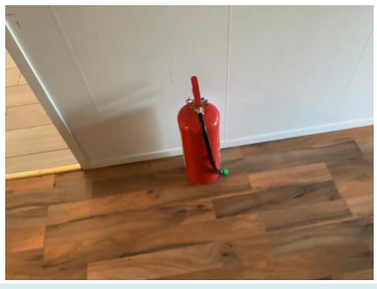


Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er registrert røykvarslere i boligen. Boligen er utstyrt med håndslokkeapparat. Funksjon og kontrollintervall er ikke kontrollert.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.
Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.





Tilstandsrapport

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betong ved inngangsparti.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende og består hovedsakelig av gressplen, gårdsplass og noe beplantning.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekvirent informerer om at det er utført radonmålinger på bygget i regi av sameiet. Det har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på dette for takstingeniør.

• Det er registrert mangelfull sammenføyning/stabilitet i loftstrappen. Trappen fremstår med risiko for svikt eller sammenfall ved bruk.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Forholdet medfører redusert personsikkerhet og risiko for fallskade ved bruk av loftstrappen.

• Loftstrappen bør ikke benyttes før den er kontrollert og utbedret. Nødvendig reparasjon, forsterkning eller utskifting bør utføres før videre bruk.

• Sikringer som ofte utløses øker risiko for at noe er galt med anlegget, og kan i verste fall føre til brann og fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Brann, branntilløp eller varmgang tilsier at det noe er galt med anlegget, og øker fare for liv og helse. Siden situasjonen er ukjent, kan det være behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

75 m²/72 m²

Rekkehus: Entré, Gang, Kjøkken, 2 Soverom, Bad, Stue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 000 000**

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergfrueveien 8A ,1663 ROLVSØY 50 m²	1971	1 sov	13-03-2026	2 340 000	**2 300 000**	153 780	2 453 780	**49 076**
2	Bergfrueveien 8D ,1663 ROLVSØY 62 m²	1971	2 sov	11-10-2026	2 790 000	**2 850 000**	177 348	3 027 348	**48 828**
3	Bergfrueveien 8A ,1663 ROLVSØY 73 m²	1973	2 sov	21-05-2026	2 900 000	**3 000 000**	205 950	3 205 950	**43 917**
4	Reinroseveien 11D ,1663 ROLVSØY 71 m²	1991	2 sov	23-02-2026	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**43 662**
5	Bergfrueveien 8E ,1663 ROLVSØY 74 m²	1971	2 sov	27-08-2026	2 990 000	**2 900 000**	204 538	3 104 538	**41 953**
6	Bergfrueveien 8A ,1663 ROLVSØY 74 m²	1973	2 sov	23-08-2026	2 890 000	**2 890 000**	205 585	3 095 585	**41 832**
7	Bergfrueveien 4A ,1663 ROLVSØY 94 m²	1972	2 sov	16-04-2026	3 250 000	**3 320 000**	83 726	3 403 726	**36 210**
8	Bergfrueveien 4D ,1663 ROLVSØY 98 m²	1972	2 sov	28-05-2026	3 250 000	**3 300 000**	74 551	3 374 551	**34 434**
9	Bergfrueveien 4E ,1663 ROLVSØY 96 m²	1974	2 sov	02-07-2026	3 300 000	**3 200 000**	73 964	3 273 964	**34 104**
10	Bergfrueveien 2B ,1663 ROLVSØY 95 m²	1974	3 sov	06-09-2026	2 890 000	**2 890 000**	70 992	2 960 992	**31 168**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.		61 488
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.		10 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**72 000**

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	660 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.		**2 100 000**

Kommentar
Teknisk verdi er en beregnet verdi basert på bygningens normale byggekostnad, med fradrag for alder, slitasje, vedlikeholdsmangler og registrerte avvik. Verdien beskriver bygningens tekniske tilstand og verdi på vurderingstidspunktet.

Teknisk verdi er ikke en markedsverdi og må ikke forstås som forventet salgspris. Markedsverdi påvirkes av blant annet beliggenhet, etterspørsel, markedssituasjon og andre markedsmessige forhold.

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 100 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 000 000**

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

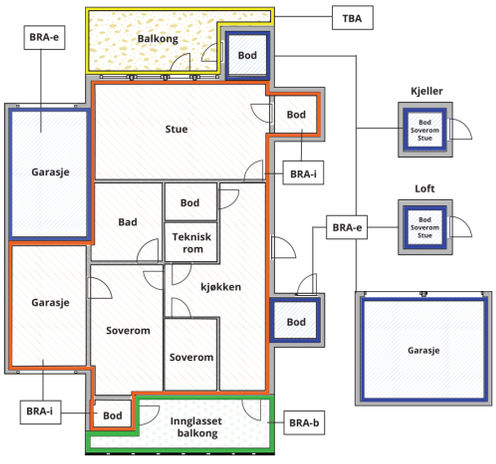
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
2. Etasje	72	3		75	9
SUM	**72**	**3**			**9**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue	Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.09.1990.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2026	Kenneth Solli Gressløs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	726	218		10	6331.4 m²	Eiendomsopplysning fra matrikkelen, Fredrikstad kommune	Festet

Adresse
Reinroseveien 3 C

Hjemmelshaver

Kommentar
Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rådalen Boligsameie ligger i et etablert og barnevennlig boligområde ved Vallefjellet sentralt på Rolvsøy. Herfra er det kort vei til Rolvsøy barnehage, Hauge barneskole, Haugeåsen ungdomsskole, idrettsanlegg og Østfoldhallene langs Dikeveien. Det er kort vei til bussholdeplass med gode forbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg. Det er kort avstand til Rolvsøymarka som strekker seg videre mot Fredrikstad, med fine turområder, populær badeplass og opparbeide lysløyper.

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Det er felles tomt for hele sameiet. Tomten består dels av opparbeidede grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær, og dels av skogvegetasjon og noe fjell i dagen. Det er asfalterte parkeringsplasser og gang- og trafikkarealer. Utenfor leiligheten er det en liten hage omkranset av hekk som eier vedlikeholder

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	: 88577745			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.10.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Holmskau & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Reinroseveien 3 C, 1663 ROLVSØY

06 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Reinroseveien 3 C	Reinroseveien 3 C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Moren min kjøpte leiligheten da den var ny. Jeg mener det var i 1991.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Ikke oppgitt

Informasjon om selger

Selger

Spydevold, Sjur Ivar

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg har liten informasjon om leiligheten.
Jeg vet at badet er pusset opp, og at kjøkkenet er byttet.
Jeg vet at utekranen er koblet bra da det ble slått en spiker gjennom røret.
Det har ikke blitt byttet

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 59553595

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sjur Ivar Spydevold	**2026-10-06**

Identification

Sjur Ivar Spydevold

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

Husordensregler for Rådalen boligsameie

1. Hensikt.
   Disse husordensreglene er utarbeidet på grunnlag av lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner - endret ved lov av 23. mai 1997 nr. 31.
   Hensikten med reglene er å sikre bruk av sameiets eiendom og å fremme godt naboskap mellom sameierne.

2. Generelle regler.
   Boligseksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige sameiere.
   Fellesområder og fellesanlegg må likeledes behandler slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgiftene holdes nede.

3. Sjenanse, bråk.
   Sameierne må alltid påse at boligseksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre. Det skal være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Med ro menes forbud mot bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin, støvsuger etc. TV, radio, musikkanlegg må dempes slik at naboene ikke sjeneres.
   Gressklipping og sjenerende håndverksarbeide skal ikke utføres i tiden det skal være ro.

4. Balkonger, svalganger og vinduer.
   Banking og risting av tepper skal ikke forekomme fra balkonger, svalganger eller vinduer.
   Spyling av verandaer i andre etasje skal ikke forekomme. Dvs. ikke rennende vann.

5. Vann.
   Skade som uaktsomt forårsakes ved at vann renner over og ned i etasjen under blir i sin helhet å erstatte av ansvarlig sameier. Ved skade på private installasjoner som er ettermontert i leiligheten, må sameier dekke egenandelen på sameiets forsikring.

6. Vinduer.
   Blir en rute knust i boligseksjonen, påligger det sameieren straks å besørge ny rute innsatt for egen regning, uansett hvordan skaden har oppstått.

7. Feil, skader eller mangler.
   Oppdager sameieren feil, skader eller mangler som han/hun ikke føler seg forpliktet til å utbedre, plikter han/hun straks å melde fra til styret.

8. Søppel.
   Søppel må kastes i søppeldunker plassert på området. Dersom nærmeste dunk er full,

plikter sameier å benytte en annen dunk. Søppel skal ikke plasseres ved siden av søppeldunkene og heller ikke på balkong eller svalgang.
I søppeldunkene skal det kun kastes husholdningsavfalll.
I dunkene med blå lokk skal det kun kastes kartonger, papp eller papir. Annet avfall plikter sameier selv å levere på Frevar eller dertil egnede avfallstasjoner.
Sigarettstumper skal kastes på forsvarlig måte, ikke på vei, gress eller ut fra balkong, svalgang eller vindu.

9. Parkering.
   Det er tillatt å kjøre bil fram til egen inngang for av- og pålessing. Deretter skal den parkeres i egen garasje.
   Oppmerkede p-plasser er gjesteparkering og skal kun brukes til dette formål.
   Det er ikke anledning til å hensette campingvogner, tilhengere eller avskiltede biler på sameiets grunn.
   Garasjeportene skal til enhver tid være lukket og låst. Dette også av hensyn til din nabo.

10. Lek.
    Lek skal foregå på dertil egnede plasser og på en slik måte at skader unngås og sameiere sjeneres unødig. Støyende lek skal ikke forekomme etter kl. 21.00.

11. Dyr.
    Dyrehold er tillatt med mindre det er til sjenanse for naboene. Dersom man ønsker flere enn én katt/hund skal styret søkes om tillatelse.
    I sameiet er det båndtvang for hunder, og eier plikter å fjerne lort.

12. Mating av dyr. Kompostering.
    Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr da dette kan tiltrekke seg uønskede skadedyr (f.eks. mus og rotter).
    Åpen kompostering av matavfall tillates ikke.

13. Eventuelle klager på sameier for brudd på disse husordensreglene eller annen sjenerende opptreden rette **skriftlig** til styret.

Vedtatt på sameiermøte april 2011 endret 19. april 2016.



Innkalling
til
Ordinært årsmøte
i
Rådalen Boligsameie

Tirsdag 12.05.2026
Klokken: 17:00
Sted: 2. etasje i klubbhuset på Rolvsøy Arena - Svaneveien 52, 1662 Rolvsøy

Scan QR-koden:

App Store Google Play

Få innkallingen i vår App.

Innkalling 2026

Velkommen til ordinært årsmøte i Rådalen Boligsameie

Dato: Tirsdag 12.05.2026
Klokken: 17:00
Sted: 2. etasje i klubbhuset på Rolvsøy Arena - Svaneveien 52, 1662 Rolvsøy

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Fremmøteregistrering
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Styrets årsmelding 2025

3 Årsoppgjøret for 2025

4 Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5 Innkomne saker

- 5.1 Søknad om å sette opp glassvegg - Krever 2/3 flertall
- 5.2 Lufting av hund i sameiet.

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 1 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 6.4 Valg av 1 varamedlem for 1 år

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2. Styrets årsmelding 2025

3. Årsoppgjøret for 2025

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

5. Innkomne saker

5.1 Søknad om å sette opp glassvegg - Krever 2/3 flertall

Styret har mottatt søknad om å sette opp glassvegg istedenfor plastikk vegg.

5.2 Lufting av hund i sameiet.

6. Valg

Gjenstående i styret, valgt på årsmøte i 2025 er:

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

6.4 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fullmakt

Vedlagt innkallingen.

Viktig! Det er bare frammøtte sameiere og de som har medbragt fullmakt som kan avgi stemme.

Moss, 29.04.2026

Årsmelding Rådalen Boligsameie for 2025

Pr. 1. januar 2026, består styret av

- Styreleder, Daniel Meisingseth Brinck, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Jakaw Salehzada, Valgt fra 21.05.2024, Valgt for 2 år
- Styremedlem, Carl Petter Olsen Olaussen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år

Styret består av 1 kvinne og 2 menn.

Styret har følgende varamedlemmer

- Varamedlem, Geir Henning Andersen, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

Endringer i styret i siden årsmøtet 2025

Forrige årsmøte ble avholdt mandag 12.05.2025.

Siden årsmøtet har det vært følgende endringer av styrets sammensetning:

Valgperioden har gått ut for følgende:

- Styremedlem, Jakaw Salehzada
- Varamedlem, Geir Henning Andersen

Generelle opplysninger om sameiet:

Sameiet består av 22 eierseksjoner.

Sameiet er registrert i Brønnøysund registrert med organisasjonsnummer 999137423, og ligger i Fredrikstad kommune.

Rådalen Boligsameie har til formål å gi sameiere bruks- og råderett til egen eierseksjon i eiendommen til sameiet. I tillegg organiserer og forvalter sameiet andre tiltak som har sammenheng med råderetten til de ulike sameiere.

Rådalen Boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak.

Rådalen Boligsameie forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Ansatte i selskapet:

Antall faste ansatte i Rådalen Boligsameie i 2025: 0

(Styreverv er ikke å anse som fast ansatt i boligselskapet)

Antall andre personer i Rådalen Boligsameie som har mottatt lønn i 2025: 0

Forretningsfører:

Vansjø Boligbyggelag er forretningsfører

Revisor:

PricewaterhouseCoopers AS (PwC) har vært revisor for boligselskapet.

PwC besluttet å selge deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i 2025, og boligselskapet måtte derfor velge ny revisor.

PwC Assurance AS, som skal endre navn til Tell Norge AS, ble valgt som ny revisor på ekstraordinært årsmøte.

Vedlikehold og nyanskaffelser som er ønskelig i 2026:

Vedlikehold som skal/bør gjennomføres i Rådalen Boligsameie i 2026:

Nyanskaffelser som skal/bør anskaffes i Rådalen Boligsameie i 2026:

Økonomi:

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i fremtiden.

Årsresultatet for 2025 foreslås overført til annen egenkapital.

Ved eventuelt negativt årsresultat dekkes dette opp via disponible midler.

Styret i Rådalen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

RESULTATREGNSKAP 2025 Rådalen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Felleskostnader		1 091 004	969 672	1 039 063	1 246 876
Andre driftsinntekter	1	5 315	9 307	0	5 000
SUM INNTEKTER		**1 096 319**	**978 979**	**1 039 063**	**1 251 876**
KOSTNADER					
Styrehonorar		53 000	53 000	53 000	53 000
Arbeidsgiveravgift		7 473	7 473	7 473	7 473
Strøm		15 329	21 269	26 000	26 000
Vedlikehold bygg		1 054 056	73 562	700 000	275 000
Vedlikehold elektro		0	1 955	10 000	10 000
Vedlikehold utvendig anlegg		24 722	17 242	60 000	40 000
Revisjonshonorar	0	9 500	9 000	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar		55 182	53 058	55 180	56 150
Årsavgift TV/Internett		137 556	118 900	122 000	142 400
Forsikringer		98 143	85 301	105 690	105 690
Festeavgift		41 381	41 381	41 381	41 381
Kommunale avgifter		334 460	278 524	333 566	340 000
Andre driftskostnader		7 684	8 120	10 710	10 000
SUM KOSTNADER		**1 838 487**	**768 784**	**1 535 000**	**1 117 094**
DRIFTSRESULTAT		**-742 168**	**210 195**	**-495 937**	**134 782**
FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		16 226	29 351	27 937	2 500
Utbytte Gjensidige		9 477	8 228	0	0
RESULTAT AV FINANSINNTEKT. OG -KOSTN.		**25 703**	**37 579**	**27 937**	**2 500**
ÅRSRESULTAT		**-716 466**	**247 774**	**-468 000**	**137 282**
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		0	247 774	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-716 466**	**247 774**	**-468 000**	**137 282**

BALANSE 2025 Rådalen Boligsameie

	2025	2024
EIENDELER		
ANLEGGSMIDLER		
VARIGE DRIFTSMIDLER		
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER		
OMLØPSMIDLER		
FORDRINGER		
Restanse felleskostnader	0	343
Andre fordringer	61 670	219 199
BANKINNSKUDD OG KONTANTER		
Bank	352 165	983 427
SUM OMLØPSMIDLER	**413 835**	**1 202 969**
SUM EIENDELER	**413 835**	**1 202 969**

BALANSE 2025 Rådalen Boligsameie

	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Annen egenkapital	1 098 720	1 098 720
Årets resultat	-716 466	0
SUM EGENKAPITAL	**382 255**	**1 098 720**
GJELD		
LANGSIKTIG GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader	5 124	6 106
Leverandørgjeld	26 456	98 143
SUM KORTSIKTIG GJELD	**31 580**	**104 249**
SUM GJELD	**31 580**	**104 249**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**413 835**	**1 202 969**

Moss 31.12.25
Vansjø Boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Daniel Meisingseth Brinck Styreleder	Carl Petter Olsen Olaussen Styremedlem	Jakaw Salehzada Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.
Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for sameier, samt god regnskapsskikk.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	**1 098 720**	**850 946**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-716 466	247 774
B. Årets endring disponible midler	**-716 466**	**247 774**
C. Disponible midler UB	**382 255**	**1 098 720**

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3285 EL-BIL LADING	5 315	8 131
3299 ANDRE DRIFTSINNTEKTER	0	1 177
Sum	**-5 315**	**-9 307**

Resultat og balanse med noter for Rådalen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rådalen Boligsameie

Styreleder	Daniel Meisingseth Brinck (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Carl Petter Olsen Olaussen (sign.)	28.04.2026
Styremedlem	Jakaw Salehzada (sign.)	14.04.2026

Til årsmøtet i Rådalen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rådalen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 28. april 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-04-28 15:24:06 UTC+02:00

Jon Audun Feldt Hansen

bankID

NO BankID - 9578-5999-4-1290639

This document package contains:
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

Vansjø Boligbyggelag

F U L L M A K T

Undertegnede _____
(sameiers navn og adresse)

som er sameier i Rådalen Boligsameie,

har med dette gitt _____
(fullmektigens navn og adresse)

fullmakt til å møte for meg på Ordinært årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

Moss, den _____

_____
(sameiers underskrift)



Medtas av fullmektigen på årsmøtet og leveres ved fremmøteregistrering ved inngangen eller til møteleder.
Fullmakten kan ikke påføres noen føringer i forhold til hva man vil stemme.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Rådalen Boligsameie tirsdag 12.05.2026 kl. 17:00 - 2. etasje i klubbhuset på Rolvsøy Arena - Svaneveien 52, 1662 Rolvsøy.

1. Konstituering

1.1 Fremmøteregistrering

Vedtak:
Stemmeberettigede sameiere til stede: 11

Fremlagte og godkjente fullmakter: 2

Totalt antall stemmeberettigede: 13

Fra Vansjø BBL møtte Sondre Østerud

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.3 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Sondre Østerud

1.4 Valg av sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Fladeby

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Enstemmig godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Vedtak:
Den fremlagte årsmelding tas til etterretning.

3. Årsoppgjøret for 2025

Vedtak:
Det fremlagte og refererte årsregnskapet er godkjent.
Årsresultat pr 31.12.2025 overføres annen egenkapital.

4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret for 2025

Vedtak:
Godtgjørelse til styret for 2025 er kr: 53 000

Styret foretar selv intern fordeling.

5. Innkomne saker

5.1 Søknad om å sette opp glassvegg - Krever 2/3 flertall

Styret har mottatt søknad om å sette opp glassvegg istedenfor plastikk vegg.

Vedtak:
Vedtak:

Årsmøtet godkjenner innglassing av verandaer, forutsatt kommunal godkjenning og at dette ikke gjør at alle seksjonene må gjøre dette. Seksjonseier står selv ansvarlig for eventuelle kostnader knyttet til kommunal godkjenning og søknaden knyttet til innglassing. Videre blir seksjonseier ansvarlig for kostnader knyttet til vedlikehold av innglassingen. Seksjonseier må selv bekoste eventuell fjerning og remontering av innglassingen i forbindelse med sameiets vedlikehold.

Enstemmig vedtatt.

5.2 Lufting av hund i sameiet.

Vedtak:
Vedtak:

Styret tar saken videre.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Daniel Meisingseth Brinck. Daniel har sagt ja med en forutsetning om at styrehonoraret skal settes til 80 000 for perioden 2026-2027. Årsmøte var enstemmig enige i dette.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Jakaw Salehzada

6.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Elin Marthine Ulfeng Pettersen

6.4 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Geir Henning Andersen

Sondre Østerud
Møteleder/sekretær

Jørgen Fladeby
Protokollvitne

Medlemmenes rettigheter og plikter
i
VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Org.nr.995 981 378

Fastsatt ved stiftelsen av laget 01.06.2010
Endret på generalforsamling 02.06.2026

1. Hvem kan bli medlem i boligbyggelaget?

I disse reglene brukes betegnelsen medlem om de som er andelseiere i boligbyggelaget. Medlemskap brukes som betegnelse på andel i boligbyggelaget.

1.1. Boligbyggelaget er alltid åpent for nye medlemmer. Søknad om å bli medlem skal være skriftlig. Søknad kan avslås når det er saklig grunn til det.

1.2. Fysiske personer, uansett alder, kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Ingen fysisk person kan ha mer enn ett medlemskap i boligbyggelaget.

1.3. Juridiske personer (bedrifter, organisasjoner m.v.) kan etter søknad bli medlem i boligbyggelaget. Juridiske personer må ha minst like mange medlemskap som de eier andeler i tilknyttede borettslag. Boligbyggelaget avgjør i hvilken grad juridiske personer kan eie medlemskap som ikke er knyttet til andel i et tilknyttet borettslag. Ved innmelding kreves det at organisasjonsnummer oppgis.

1.4. Andelsbeløpet og eventuell årskontingent for innmeldingsåret må være innbetalt før søknad om å bli medlem blir behandlet. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Ved avslag betales andelsbeløpet og årskontingenten tilbake.

1.5. Ingen kan eie et medlemskap sammen. Har flere ervervet et medlemskap ved arv, kan rettigheter ikke utøves før boligbyggelaget har fått beskjed om hvem som skal stå som medlem og medlemskapet er overført etter disse reglene.

Denne bestemmelsen gjelder ikke for medlemskap ervervet i fellesskap før lov om boligbygelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft.

1.6. Når medlemskap er innført i andelseierboken, skal boligbyggelaget gi medlemmet melding om dette. Meldingen skal være datert og opplyse om det som er innført om medlemmet.

Medlemmene plikter å gi boligbyggelaget melding om

adresseendringer.

1.7. Ved sameie i andel i et tilknyttet borettslag må samtlige sameiere være medlemmer i boligbyggelaget. For andel ervervet før lov om boligbyggelag av 6. juni 2003 nr. 38 trådte i kraft gjelder ikke dette vilkåret.

2. Overføring av medlemskap

2.1. Et medlemskap i boligbyggelaget kan ikke overføres uten boligbyggelagets samtykke.

2.2. Samtykke kreves ikke når et medlemskap overdras til:
- medlemmets ektefelle
- medlemmets eller ektefellens slektning i rett- opp eller nedstigende linje
- medlemmets eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme stilling som en livsarving
- medlemmets eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren.

Samtykke kreves heller ikke dersom medlemskapet går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar medlemskapet etter reglene i husstandsfellesskapslovens § 3.

2.3. Eier medlemmet også en andel i et tilknyttet borettslag, kan medlemskapet bare overføres sammen med andelen i borettslaget.

Dersom flere eier andelen i borettslaget sammen er kun ett av sameiernes medlemskap knyttet til andelen i borettslaget på denne måten. Medlemskapet med lengst ansiennitet regnes som knyttet opp til andelen hvis det ikke godtgjøres at andelen i borettslaget ble ervervet uten bruk av dette medlemskapet. Ved overføring av medlemskap som ikke er knyttet til andelen i borettslaget må den som overfører sitt medlemskap tegne nytt medlemskap i boligbyggelaget.

2.4. Et medlem som får overført til seg et annet medlemskap i boligbyggelaget med lengre ansiennitet enn den ansiennitet medlemmet selv har, kan uten samtidig overdragelse av den bolig medlemskapet i boligbyggelaget er knyttet til, overdra det medlemskapet som har kortest ansiennitet etter reglene i pkt.2.2. Det nye medlemskapet knyttes til andelen i borettslaget.

2.5. Når et medlemskap ønskes overført, skal det straks sendes skriftlig melding til boligbyggelaget. Melding skal sendes selv om samtykke til overføringen av medlemskapet ikke er nødvendig.

2.6. Overføringen av medlemskapet får virkning fra det tidspunktet melding om overføring er kommet fram til boligbyggelaget.

3. Utmelding og utelukking

3.1 Et medlem kan uten forhåndsvarsel skriftlig melde seg ut av boligbyggelaget.

3.2 Boligbyggelaget kan utelukke et medlem som har handlet til skade for laget, eller som ikke lenger fyller vilkår i vedtektene for å være medlem. Vedtak om utelukking skal fattes av boligbyggelagets styre og medlemmet skal få skriftlig melding med opplysning om utelukkingen og om at han innen tretti dager etter at han mottok meldingen kan kreve at styret legger vedtaket fram for første ordinære generalforsamling i laget.

3.3 Et medlem som også er andelseier i et tilknyttet borettslag, kan ikke melde seg ut eller bli utelukket fra laget.

3.4 Et medlem som melder seg ut eller blir utelukket fra laget får ikke tilbake innbetalt andelsbeløp eller årskontingent.

3.5 Ved utmelding eller utelukking bortfaller opparbeidet ansiennitet og
den kan ikke påberopes ved gjeninnmelding i boligbyggelaget.

3.6 For medlemmer med mer enn ett års kontingentrestanse, kan utsendelse
av medlemsbladet stanses.

3.7 Medlemmer med mer enn tre års kontingentrestanse anses ikke lenger
å oppfylle vilkårene for medlemskap. Den opparbeidede ansienniteten bortfaller og medlemmene kan utelukkes fra boligbyggelaget.

Medlemmer som har mindre enn tre års kontingentrestanse kan betale restansen og beholde sin ansiennitet.

4 Regler om ansiennitetsberegning

4.1 Ansiennitet regnes fra den dato boligbyggelaget mottar betaling for medlemskapet.

4.2 Den som får et medlemskap overført til seg kan ikke få ansiennitet lengre tilbake enn til sin egen fødselsdato.

4.3 Ansiennitet bortfaller ikke ved boligbyggelagets tildeling av ny bolig eller ved kjøp av bolig i annenhåndsmarkedet (bruktbolig).

4.4 Ansiennitet bortfaller når en andel i et tilknyttet borettslag overføres etter bestemmelsen i borettslagsloven § 4-12 uten at medlemskapet i boligbyggelaget samtidig overføres.

Når ansiennitet bortfaller etter første ledd, skal det

fastsettes en ny ansiennitetsdato for medlemmet. Ny ansiennitet opparbeides fra og med den nye ansiennitetsdato.

4.5 Dersom to eller flere medlemmer ved tildeling av ny bolig eller ved kjøp av brukt bolig har ansiennitet fra samme dato, avgjøres ansiennitetsrekkefølgen dem i mellom ved loddtrekning.

5 Regler for årskontingent

5.1 Medlemmene betaler årskontingent som fastsettes av generalforsamlingen. For nye medlemmer forfaller kontingenten til betaling ved innmelding.

5.2 For medlemskap som blir tegnet i løpet av årets siste kvartal, kreves det ikke inn kontingent for vedkommende kalenderår.

5.3 Årskontingenten kreves normalt inn i løpet av 1. kvartal.

5.4 Årskontingenten for boende medlemmer betales av borettslaget. Som boende medlem regnes etter disse regler den som pr 01.01 i kalenderåret er andelseier i tilknyttet borettslag.

Når flere medlemmer i boligbyggelaget eier en borettslagsandel sammen, skal borettslaget betale årskontingent for det medlemskap som er knyttet til andelen i borettslaget. Årskontingenten for de øvrige medlemskap faktureres disse medlemmene direkte.

5.5 Juridiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget betaler kontingent etter de samme regler som fysiske personer. For juridiske personer som har flere medlemskap, skal det betales en årskontingent pr medlemskap.

5.6 Et medlem som i løpet av et kalenderår endrer status fra boende til ikke-boende, betaler først kontingent som ikke-boende medlem fra påfølgende kalenderår.

5.7 Et medlem som i løpet av et kalenderår flytter inn i bolig i borettslag under
oppføring, betaler kontingent som boende fra påfølgende kalenderår.

6 Tildeling og salg av nye boliger

6.1 Nye boligprosjekter skal kunngjøres for medlemmene. Det skal angis en frist for medlemmene til å melde sin interesse for tildeling av bolig i vedkommende prosjekt.

6.2 Boligene fordeles basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være a jour med kontingentbetalingen ved tildelingen, jfr. pkt.5.

6.3 Ved tildeling av mer enn en bolig til samme juridiske medlem i et prosjekt, fordeler boligbyggelaget disse som et representativt utvalg.

6.4 Etter tildeling kan boligbyggelaget selge ikke tildelte boliger uavhengig av ansiennitet.

6.5 Boligbyggelaget kan fravike reglene i kapittel 6 ved inngåelse av avtaler med grunneiere, utbyggere/samarbeidspartnere og offentlige myndigheter om nye prosjekter.

6.6 Fysiske personer som er medlemmer i boligbyggelaget, kan bare eie en bolig i tilknyttede borettslag. Dette gjelder også ved erverv av brukte boliger. Dette er likevel ikke til hinder for at man kan erverve bolig i et tilknyttet borettslag før man har solgt den bolig man allerede fra før måtte ha i et tilknyttet borettslag. Et vilkår for dette er at boligen (andelen) ikke blir overdratt til nærstående som nevnt i brl. § 4-12.
Boligbyggelaget kan i slike tilfeller kreve at det blir inngitt salgsoppdrag for den ene av boligene innen seks måneder etter overtagelse av den bolig som ble ervervet sist. Hvis det kan være forbundet med tap eller annen ulempe å måtte selge den bolig som ikke er tenkt brukt som framtidig bolig for medlemmet, kan boligbyggelaget dispensere fra denne regelen.

7 Forkjøpsrett ved salg av brukte boliger

7.1 Dersom en andel (bolig) i et borettslag skifter eier, kan forkjøpsberettigede medlemmer gjøre forkjøpsrett gjeldende i overensstemmelse med borettslagets vedtekter.

7.2 Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til andelseierens:
- ektefelle
- andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- og nedstigende linje
- andelseierens eller ektefellens fosterbarn som faktisk står i samme
  stilling som livsarving
- andelseierens eller ektefellens søsken
- noen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den
  tidligere eieren.

7.3 Forkjøpsrett kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

7.4 Når boligbyggelaget har fått skriftlig melding om at en andel har skiftet eier eller at en andel ønskes solgt, kunngjør

boligbyggelaget andelen for de forkjøpsberettigede.

7.5 Et medlem som ønsker å benytte forkjøpsretten, må gi skriftlig melding til boligbyggelaget innen meldefristen, som skal være minst fem hverdager fra kunngjøringen. Medlemmer som melder sin interesse for å benytte forkjøpsretten etter at denne fristen er gått ut, kan ikke kreve å ta boligen på forkjøpsrett.

7.6 Boligbyggelaget gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av borettslaget innen de frister som følger av § 4-15 i lov om borettslag.

7.7 Dersom det er flere forkjøpsberettigede, enten andelseiere i borettslaget eller medlemmer i boligbyggelaget som ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, vil rekkefølgen mellom disse avgjøres av reglene i borettslagets vedtekter samt reglene om ansiennitet fastsatt av boligbyggelaget.

7.8 Den som ønsker å nytte forkjøpsrett må bli medlem innen utløpet av meldefristen.

7.9 Den budgiver som får sitt bud akseptert vil få ansiennitet beregnet fra den dag budet ble akseptert. Vedkommende behøver ikke melde fra om at forkjøpsrett ønskes benyttet.

V E D T E K T E R

for

RÅDALEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte i sameiet 24.05.2023, sist endret på ordinært årsmøte 12.05.25

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Rådalen Boligsameie
Sameiets forretningskontor er Vansjø Boligbyggelag i Moss Kommune.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 726, bnr. 218 i Fredrikstad kommune, med adresser Reinroseveien 1A til 1F, - 3A til 3D, - 5A til 5H, - 7A til 7D i Rolvsøy kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter utvendige boder, parkeringsplasser i garasje.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjons sameie. Begrensningen gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arve eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret, og eller årsmøte.

Alle installasjoner/utstyr på fasader, fellesarealer, garasjeanlegg eller boder krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, jfr. forrige avsnitt, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører, med mindre det er fjernet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-3 Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i sameiet. Sameiet har et regulert dyrehold for best mulig å kunne ivareta de ulike interessene blant beboerne når det gjelder dyrehold generelt og katte- og hundehold spesielt.

De dyrehold som er ervervet før dyreholdets reglement gjeldende fra 12.05.25 vil ikke påvirkes av søknad for dyrehold ref. punkt 3-3-1, men det oppfordres til å sette seg grundig inn i gjeldende regler, for å ikke få konsekvenser for sitt dyrehold.

GENERELLE REGLER

3-3-1 Alle sameiere har plikt til å søke styret om sitt dyrehold. Det må søkes før dyret anskaffes, og ved innflytting må tillatelse innhentes på forhånd. En tillatelse innebærer at dyreholdet skal forholde seg til regelverket som presiseres her. Søknad om dyrehold ligger bakerst i vedtekter.

3-3-2 Dyrehold må ikke være til sjenanse for naboer eller andre som ferdes på sameiets område.

3-3-3 Dersom reglene ikke følges, har sameiet anledning til å forby gjeldende dyrehold. Kommer det inn skriftlige klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner, kan styret kreve dyret fjernet

hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. Slike vedtak skal begrunnes skriftlig til vedkommende dyreeier.

3-3-4 Den enkelte sameier er pliktig til å informere eiendomsmegler og interesserte kjøpere ved salg av bolig om disse husordensreglene for dyrehold.

3-3-5 Hold av hund og katt skal meldes til styret. Det gis tillatelse for anskaffelse av katter i sameiet forutsatt at de er ID-merket og vaksinert. Det gis dispensasjon til de som allerede har katt, forutsatt at den er merket eller blir merket/vaksinert.

3-3-6 Lufting av dyr må kun skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Det skal heller ikke settes igjen poser med ekskrementer, disse skal kastes.

3-3-7 Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

3-3-8 Mating av hund og katt skal kun skje innendørs.

3-3-9 Det er ikke tillat å mate fugler utendørs i sameiet. Har man fugler som kjæledyr, skal mating kun forekomme innendørs.

3-3-10 Alle klager angående dyrehold skal meldes skriftlig til styret.

KATTEHOLD

3-3-11 Det er kun tillatt med 1 katt pr. husstand.

3-3-12 Alle katter skal merkes med id-chips, og kattene skal vaksineres regelmessig. Ormekur skal gis i henhold til anbefalte intervaller. Som en årlig rutine skal styret kunne innhente dokumentasjon fra katteeierne på at disse reglene overholdes.

3-3-13 Katteekskrementer fjernes i den grad det er mulig.

HUNDEHOLD

3-3-14 Det er kun tillatt med 1 hund pr. husstand.

3-3-15 Alle hunder skal merkes med halsbånd med navn på eier og id-chips, samt vaksineres regelmessig. Som en årlig rutine skal styret kunne innhente dokumentasjon fra hundeeierne på at disse reglene overholdes.

3-3-16 Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område av ansvarlig person som har satt seg inn i gjeldende regler.

3-3-17 Hunder skal alltid holdes i bånd i boligområdet. For øvrig gjelder kommunes båndtvangsregler.

3-3-18 Det er ikke tillatt å ha «hundegård» i hage eller på veranda. Løpestreng som gjør at hunden kan nå utenfor egen hage er heller ikke tillatt. Hunder skal heller ikke bindes utendørs.
3-3-19 Hundeekskrementer skal fjernes.

4. Parkering

4-1. Parkering i felles garasjeanlegg/garasjekjeller
Sameiet har garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder.
Garasjeanlegget har ikke oppvarming.

De eierseksjoner som har bruksrett til garasjeplass har blitt tildelt garasjeplass av utbygger ved kjøp av sin eierseksjon. Garasjeplassene er en del av sameiets fellesareal, og blir ikke seksjonert som tilleggsdeler til eierseksjonene. Utleie av parkeringsplasser innenfor sameiet kan skje ved samtykke fra styret. Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt.

Opplagt strøm i garasjeanleggene er kun for belysning og garasjeåpner.

4-2 Parkeringsplass utomhus.
Parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap og til gjesteparkering. Parkeringsforbud utenom angitte parkeringsplasser, kjøretøy borttaues på eiers regning.

4-3 Ladepunkt for el-bil.
En seksjonseier kan ikke anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Det er satt opp felles ladeløsning som alle som ønsker å lade må benytte seg av.

Strøm til ladning dekkes av den enkelte seksjonseier som benytter seg av lademuligheten i appen «bilkraft» etter endt ladning.

4-4 Parkering og/eller lagring av kjøretøy og annet på sameiets fellesområde eller gjesteparkering.
En seksjonseier kan ikke lagre bobiler, biler, hengere, båter eller lignende på sameiets gjesteparkeringer eller fellesområde. Seksjonseiere skal også tilstrebe å parkere personlig bil i egen garasje, så sameiets gjesteparkeringer kan benyttes til sitt formål – gjester.

Sameiet har forståelse for at noen seksjoner kan ha inntil to biler. Dette ønsker vi å legge til rette for, og at man skal ha mulighet til å benytte seg av en av våre mange gjesteparkeringer, men ingen utstrakt bruk utover dette.

Parkering på områder som er markert med parkering forbudt kan føre til borttauing.
Alle klager angående oppbevaring eller feilparkering skal meldes skriftlig til styret.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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 sameiebrøken

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

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

6-2 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.

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - Sammensetning
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 styremedlemmer, samt 1 varamedlem.

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

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

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Representasjon og fullmakt
Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet
Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.
Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll.
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.
I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.

d) Samtykke til at formålet for en (1) eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.
Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg

for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedel av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om :

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av punkt 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

d) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

Eiendomsstatus, ordre 726_218_0_0

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 726	**Bnr:** 218	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Reinroseveien 3C, 1663 Rolvsøy		
Areal matrikkelenhet:	6331.4 m²		

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: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:**
Reguleringsplaner: 299 Vallefjellet - Rådalen - bebyggelsesplan 340 Vallefjellet Rådalen	**Vedtatt:** 09.10.1989 02.04.1992	**Formål:** 110 - Boliger 400 - Offentlig friområde 310 - Kjørevei **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest299_140.pdf Regbest340_130.pdf		

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.

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 08.10.2026

Plan nr.: 340

R 0 L V S Ø Y K O M M U N E

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
F 0 R
VALLEFJELLET - RÅDALEN

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

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

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder (bolig, offentlige bygninger).

2. Trafikkområder (kjørevei, gangvei og felles avkjørsel)

3. Friområder (lekeområder og skjermområder)

4. Spesialområder (trafo)

I REGULERINGSFORMÅL

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 25

§ 1. Byggeområder.

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

§ 2. Trafikkområder.

I trafikkområdene skal anlegges/finnes:

Kjøreveier
Gang- og sykkelveier.

§ 3. Friområder.

Friområdene skal nyttes til turveier og lek, og som lebelter/skjerm-områder.
Nødvendig byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjennelse av bygningsrådet.

II ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN

Bestemmelser knyttet til bygningslovens § 26.1 - Andre bestemmelser.

A. Veiers stigningsforhold, avkjørselsforhold m.m.

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

B. Bebyggelsens utforming og karakter.

- FELT C.

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

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

- FELT E.

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

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

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT F.

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

22.2.

Før utbygging igangsettes skal bygningsrådet godkjenne bebyggelsesplan for feltet.

- FELT G.

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

C. Utnyttelse og utforming av ubebygde arealer i byggeområder.

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

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

D. Parkering og biloppstilling.

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

E. Fellesbestemmelser.

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

ROLVSØY BYGNINGSRÅD

181087/AP

Oversiktskart

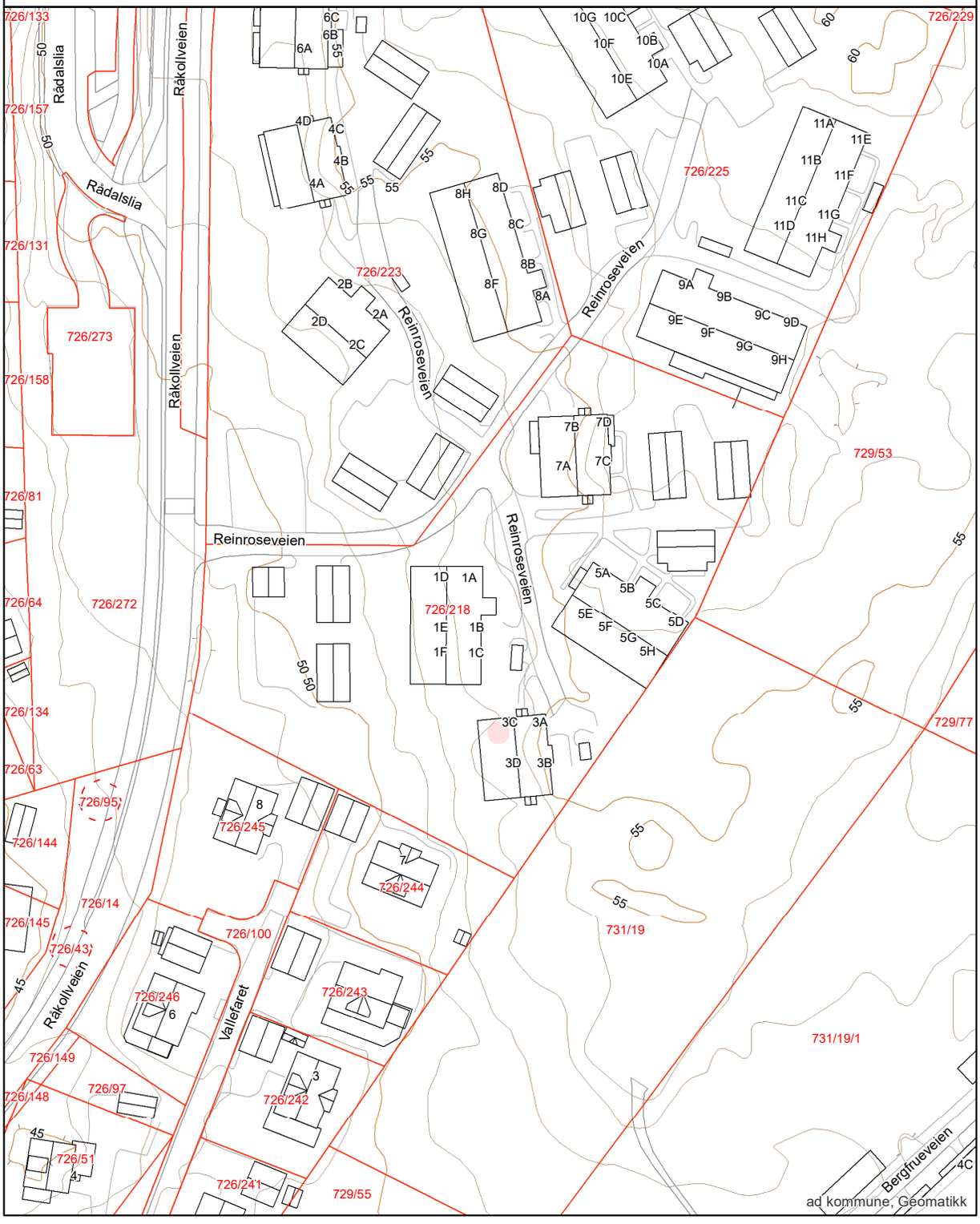
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Reinroseveien 3C, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/218/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-05

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Reinroseveien 3C, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/218/0/10

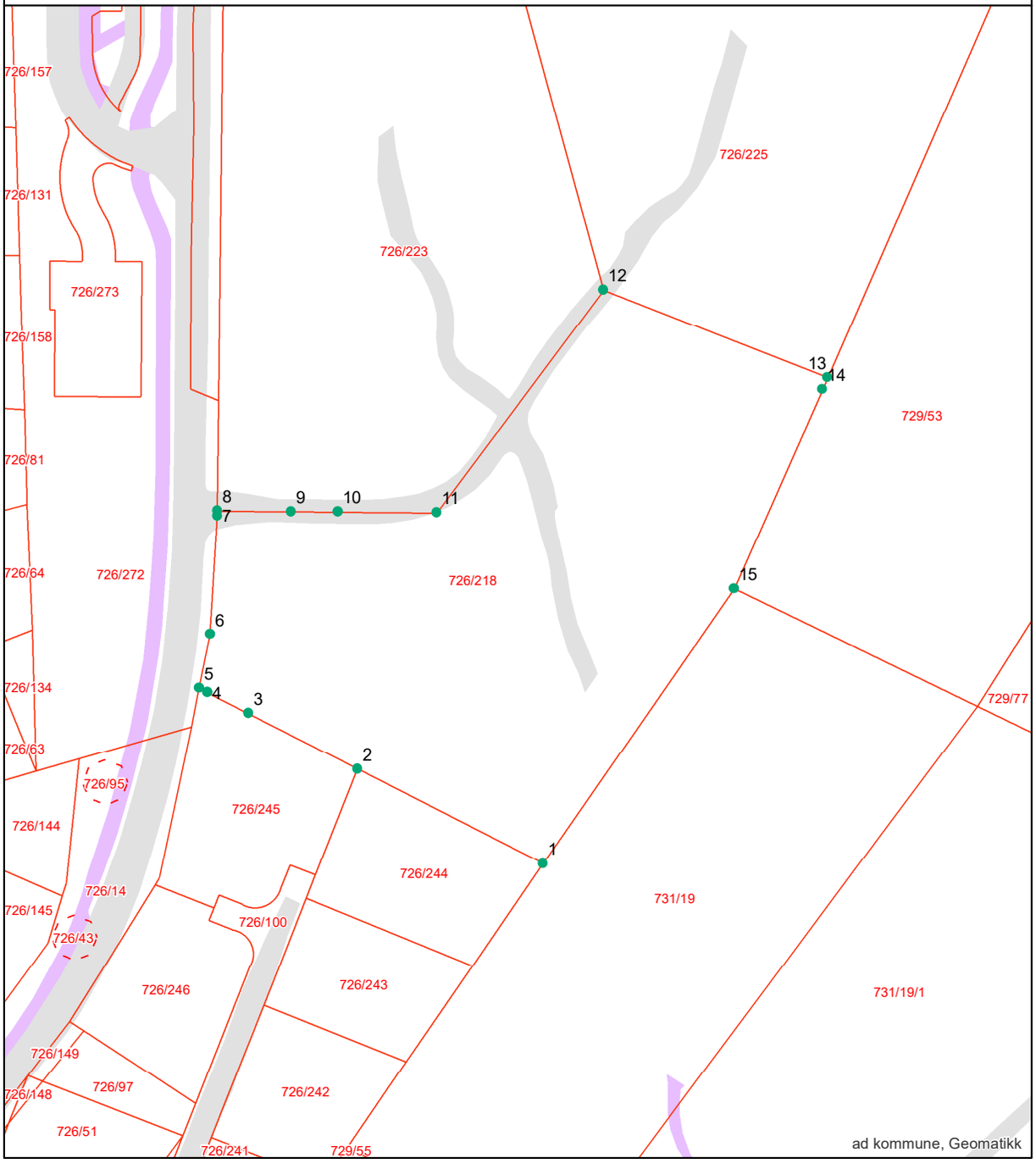
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-05

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.10.2026

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6331.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6570464.73549	613798.130056	Fjell	38.56	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6570482.21842	613763.784699	Ikke spesifisert	22.58	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6570492.45575	613743.67196	Ikke spesifisert	8.57	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6570496.3535	613736.044093	Fjell	1.69	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6570497.12092	613734.539687	Ikke spesifisert	10.08	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6570507.00415	613736.517706	Ikke spesifisert	21.9	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6570528.85178	613737.84715	Ikke spesifisert	1.02	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6570529.86709	613737.865884	Ikke spesifisert	13.69	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6570529.77798	613751.552788	Ikke spesifisert	8.61	Umerket		Totalstasjon	14	0
10	6570529.74182	613760.156774	Ikke spesifisert	18.29	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6570529.59644	613778.44518	Ikke spesifisert	51.39	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6570570.67604	613809.26997	Ikke spesifisert	44.48	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6570554.53432	613850.689983	Fjell	2.41	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6570552.31877	613849.715803	Ikke spesifisert	40.31	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6570515.48049	613833.411342	Fjell	61.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Reinroseveien 3C, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/218/0/10

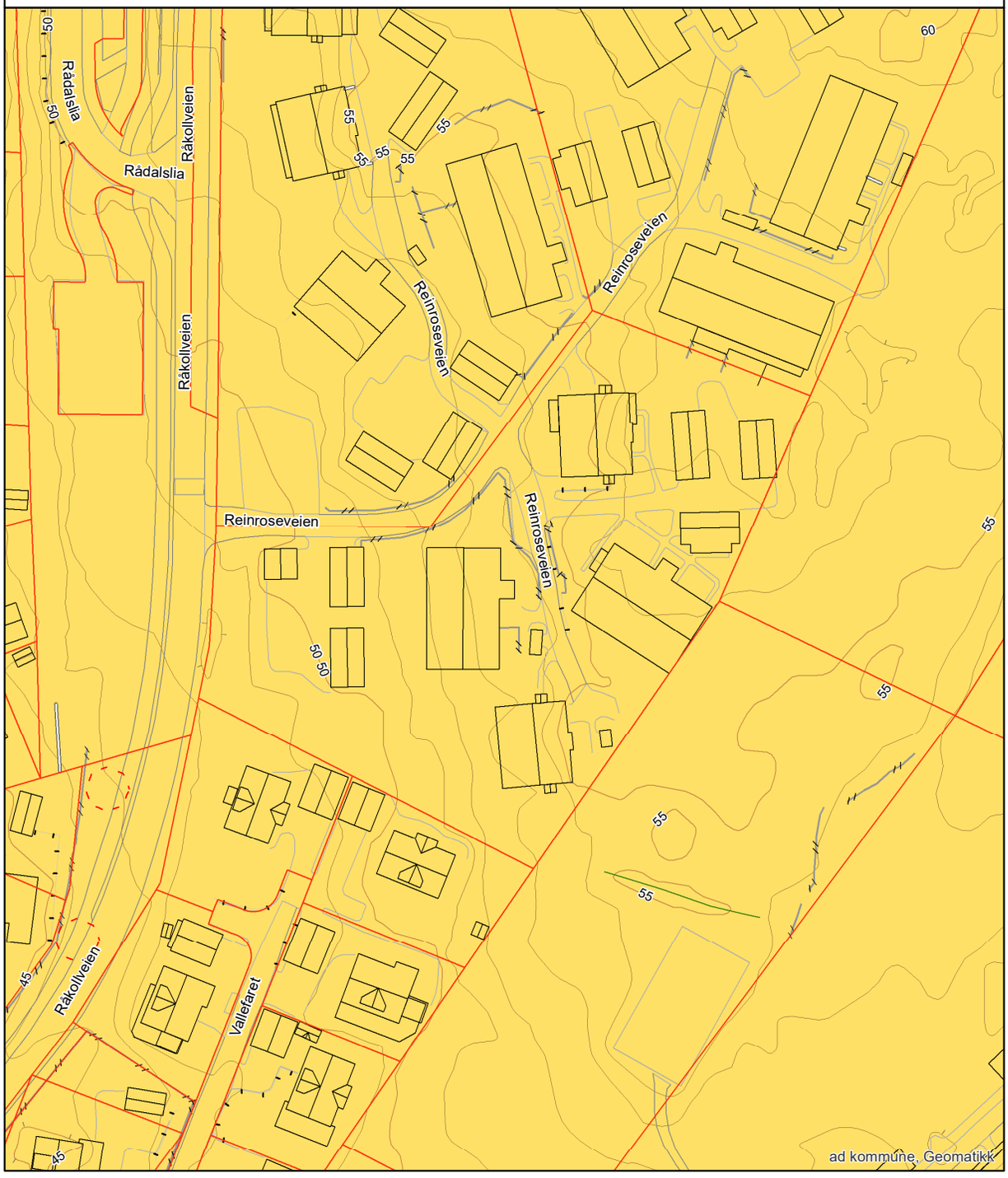
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-05

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Reinroseveien 3C, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/218/0/10

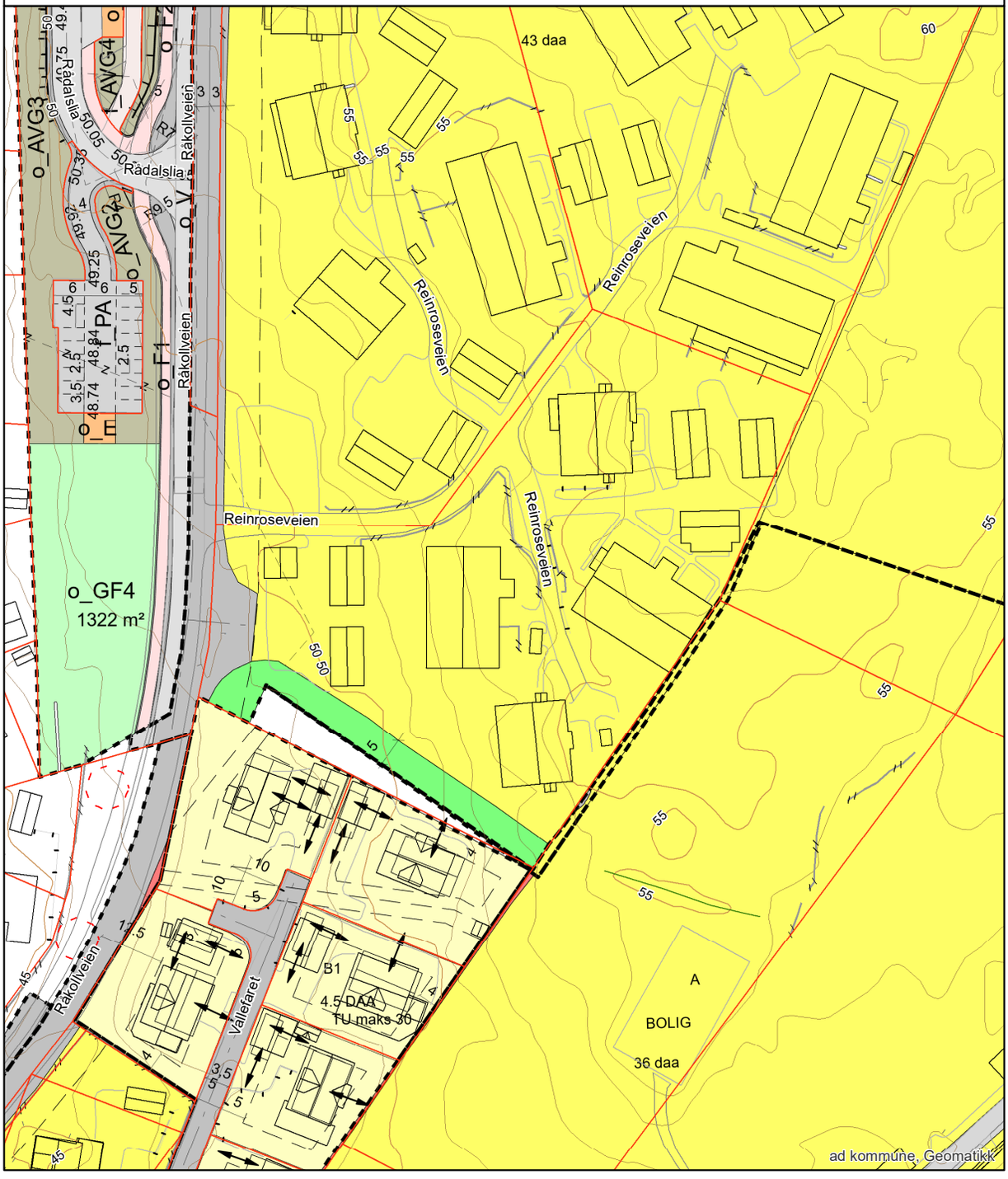
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-05

N

Planident: 340,299
Ikrafttredelsesdato: 9.10.1989,2.4.1992
Plannavn: Vallefjellet - Rådalen - bebyggelsesplan, Vallefjellet Rådalen

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Reinroseveien 3C, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/218/0/10

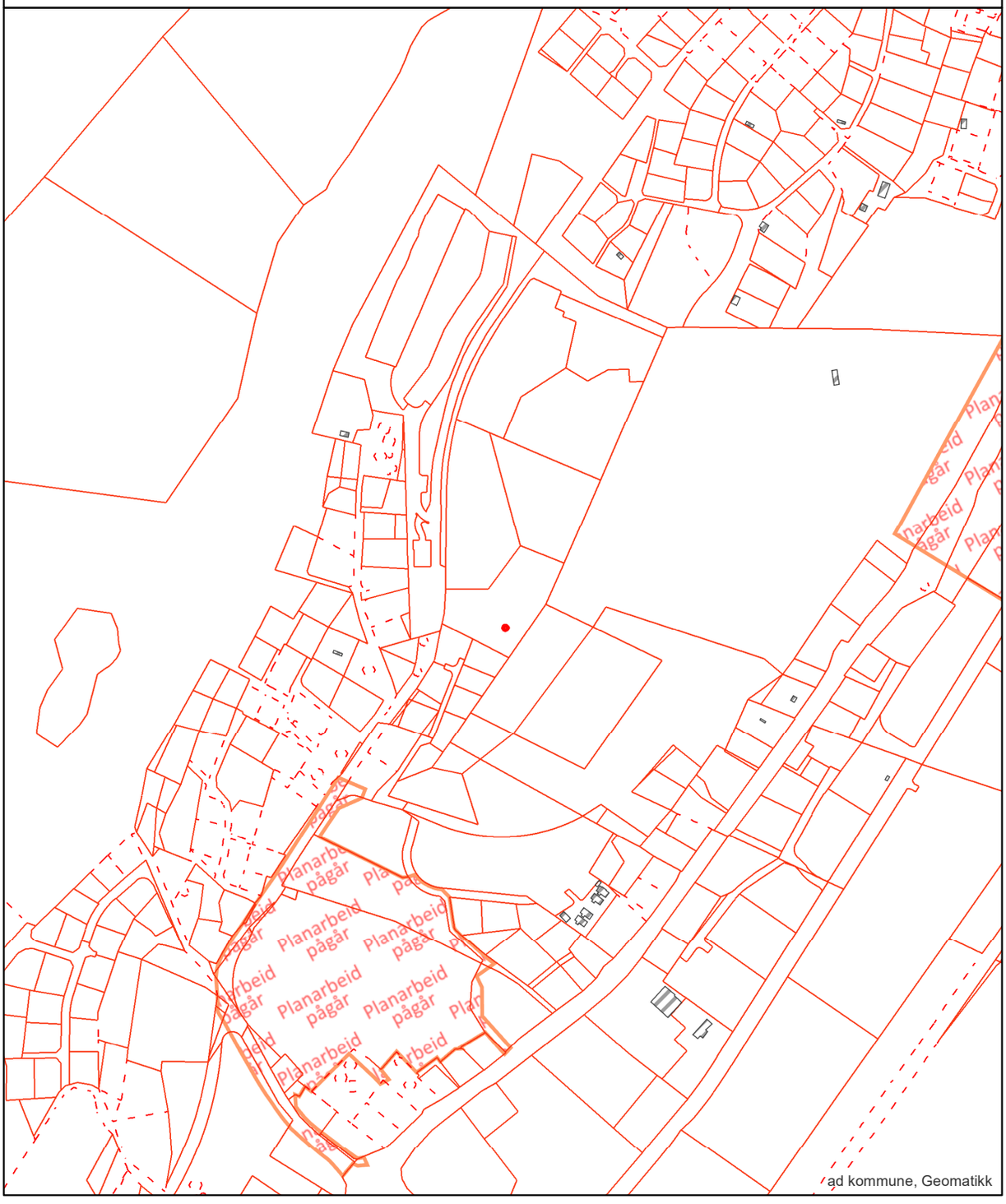
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-10-05

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Grunnkart

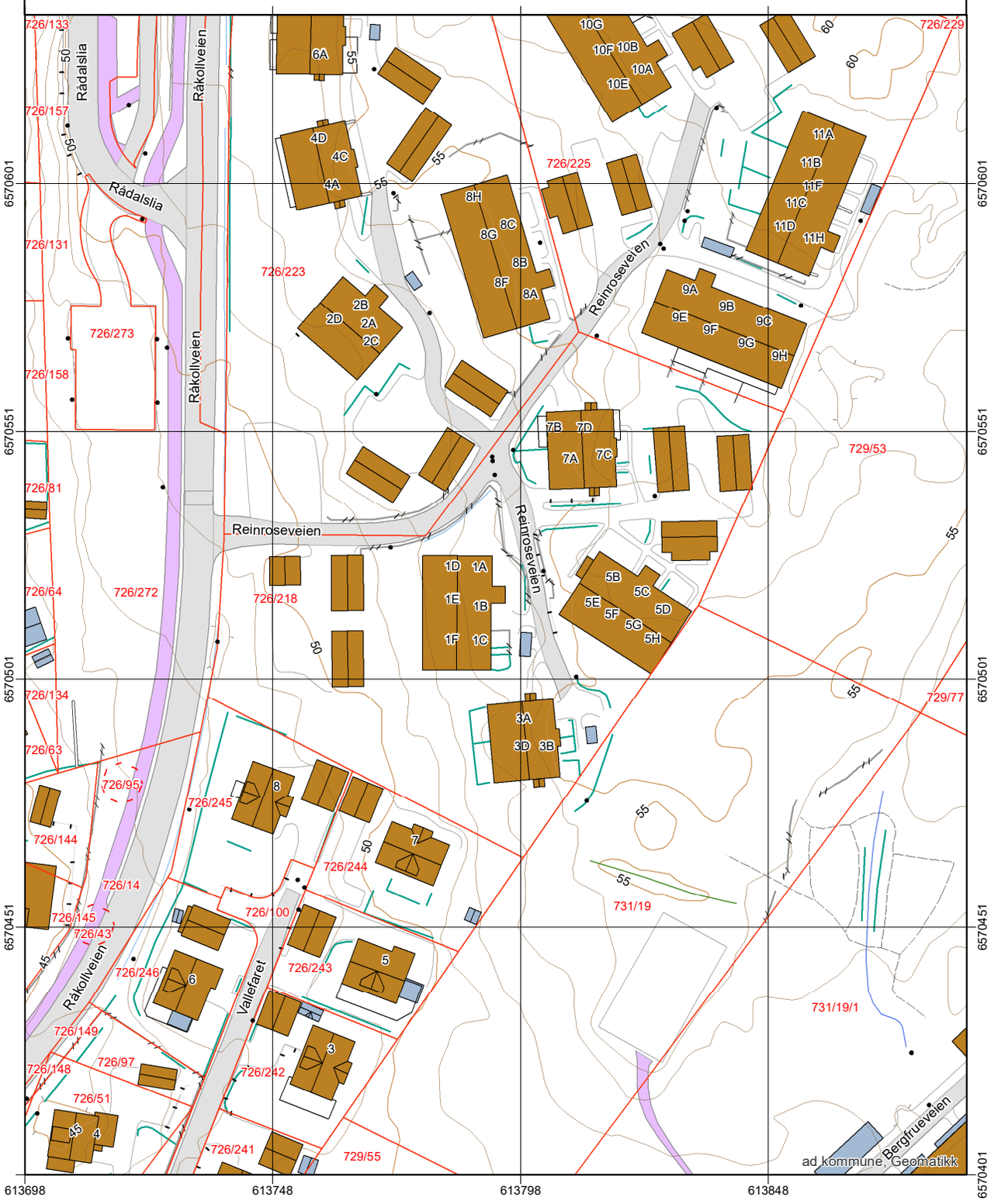
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Reinroseveien 3C, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/218/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-05

N

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



Grunnkart

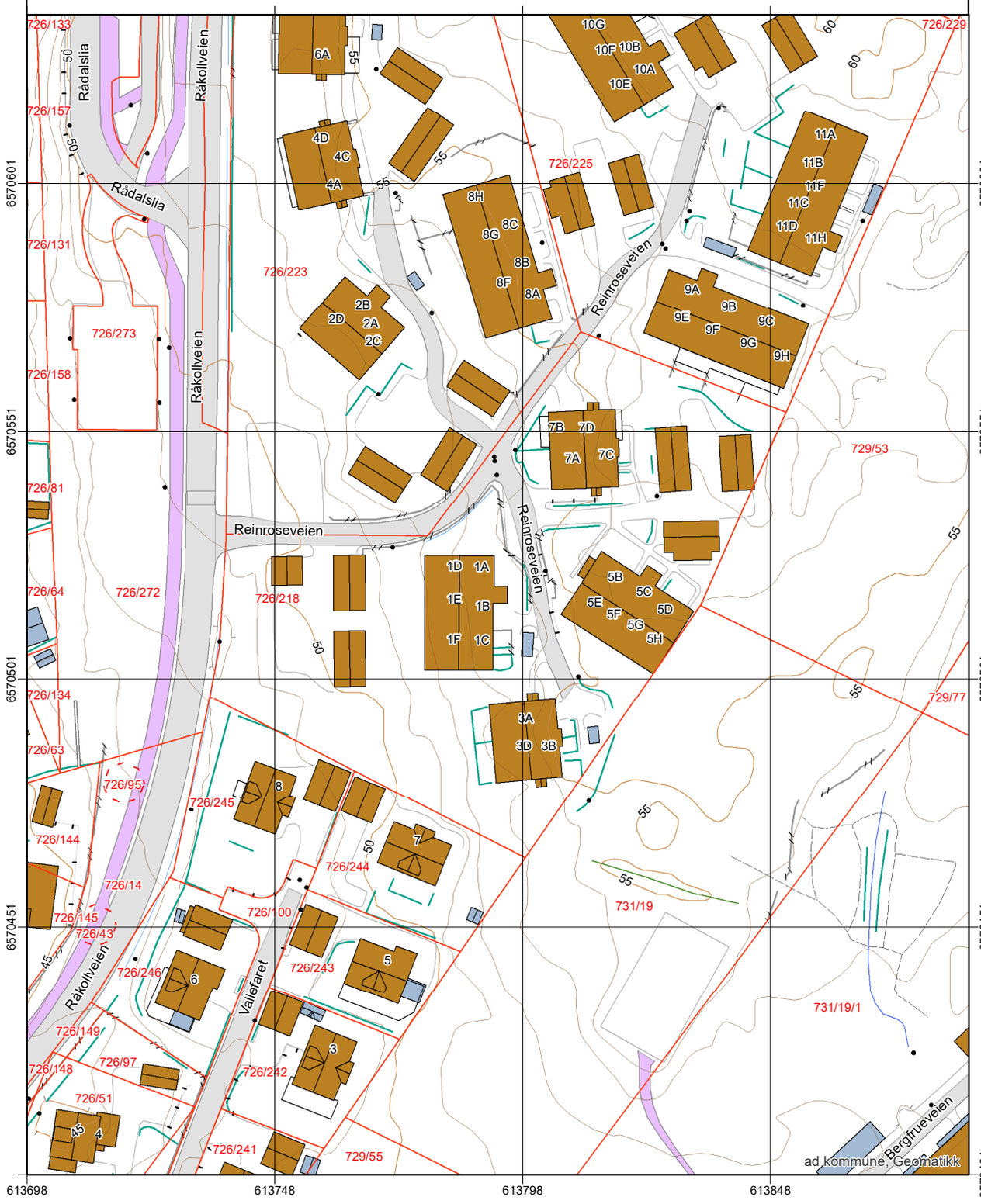
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Reinroseveien 3C, 1663 ROLVSØY
Gnr/Bnr: 726/218/0/10

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-10-05

N

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumsformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Uteoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KB	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GP	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

	Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

H310	Hensynssone ras- og skredfare
H320	Hensynssone flomfare
H370	Hensynssone høyspenningsanlegg
H380	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

H410	Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

H510	Hensynssone landbruk
H530	Hensynssone friluftsliv
H550	Hensynssone landskap
H560	Hensynssone naturmiljø
H570	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

H710	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
H720	Båndlegging etter lov om naturvern
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

N810	Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

Byggegrense
Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
Strandlinje sjø
Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Nasjonal	Fargeprofil Ark	Fargeprofil Web	Fargeprofil CMYK
1 Bebyggelse og anlegg	1000				
Boligbebyggelse	1100		255,255,0	255,255,0	0,0,100,0
Fritidsbebyggelse	1120		255,153,0	255,153,0	0,40,100,0
Forretningsgårder/tettbebyggelse ved arbeidsplasser	1130		255,204,153	255,204,153	0,20,40,0
Offentlig/privat tjenesteyting/kontor/undervisning/pleie	1140		255,255,0	255,255,0	0,0,100,0
Bebyggelse for idrett, kultur og severdigheter	1150				
Bebyggelse for handel, forretning/service	1160				
Fritidsbebyggelse	1170		255,204,255	255,204,255	0,20,0,0
Fritidsbebyggelse/hytter/feriehus	1171		255,204,255	255,204,255	0,20,0,0
Fritidsbebyggelse/campingplass	1172		255,204,255	255,204,255	0,20,0,0
Fritidsbebyggelse/gapahuker	1173		255,204,255	255,204,255	0,20,0,0
Fritidsbebyggelse/andre	1174		255,204,255	255,204,255	0,20,0,0
Kombinert bebyggelse	1180	Kombinertformål	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bebyggelse og anlegg for samferdsel	1200	Samferdselsformål	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Samferdselsanlegg	1300	Samferdselsanlegg	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Veganlegg	1310	Veg	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Gatetun	1311	Gatetun	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Gang- og sykkelveganlegg	1312	Gang- og sykkelveg	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Fortau	1313	Fortau	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Gangfelt	1314	Gangfelt	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Sykkelfelt	1315	Sykkelfelt	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Gang- og sykkelveg/fortau	1316	Gang- og sykkelveg/fortau	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Kollektivfelt	1317	Kollektivfelt	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Kollektivtrasé	1318	Kollektivtrasé	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Kollektivterminal	1319	Kollektivterminal	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Trikk	1320	Trikk	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Jernbane	1330	Jernbane	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Jernbanestasjon	1331	Jernbanestasjon	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Jernbanestasjonsområde	1332	Jernbanestasjonsområde	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Jernbanelinje	1333	Jernbanelinje	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane	1334	Bane for lokaltog/bybane	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i tunnel	1335	Bane for lokaltog/bybane i tunnel	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i bru	1336	Bane for lokaltog/bybane i bru	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fjell	1337	Bane for lokaltog/bybane i fjell	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i kulvert	1338	Bane for lokaltog/bybane i kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i voll	1339	Bane for lokaltog/bybane i voll	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i skjæring	1340	Bane for lokaltog/bybane i skjæring	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i dagen	1341	Bane for lokaltog/bybane i dagen	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i overbygning	1342	Bane for lokaltog/bybane i overbygning	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i underbygning	1343	Bane for lokaltog/bybane i underbygning	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i grunn	1344	Bane for lokaltog/bybane i grunn	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling	1345	Bane for lokaltog/bybane i fylling	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne	1346	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1347	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1348	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1349	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1350	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne	1351	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1352	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1353	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1354	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne	1355	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1356	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1357	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1358	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1359	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1360	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1361	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1362	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1363	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1364	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1365	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1366	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1367	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1368	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1369	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1370	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1371	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1372	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1373	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1374	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1375	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1376	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1377	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1378	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1379	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1380	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1381	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1382	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1383	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1384	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1385	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1386	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1387	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1388	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1389	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1390	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1391	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1392	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1393	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1394	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1395	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1396	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1397	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1398	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1399	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1400	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1401	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1402	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1403	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1404	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1405	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1406	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1407	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1408	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1409	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1410	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1411	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1412	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1413	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1414	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1415	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1416	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1417	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1418	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1419	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1420	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1421	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1422	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1423	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1424	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1425	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1426	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1427	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1428	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1429	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1430	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1431	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1432	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1433	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1434	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1435	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1436	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1437	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1438	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1439	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1440	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1441	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1442	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1443	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1444	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1445	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1446	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1447	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1448	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1449	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1450	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1451	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1452	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1453	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1454	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1455	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1456	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1457	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1458	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1459	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1460	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1461	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1462	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1463	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1464	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1465	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1466	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1467	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1468	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1469	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1470	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1471	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1472	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1473	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1474	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1475	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1476	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1477	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	1478	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende stikkrenne og kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	1479	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert	153,0,0	153,153,0	0,40,100,0
Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	1480	Bane for lokaltog/bybane i fylling med tilstøtende kulvert og stikkrenne	153,0,0	153,153,0

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-726/218/0/10

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	27.02.1991	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	16.12.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst	☐ Avklarte eiere	☐ Har festegrunn
☐ Bestående	☐ Har grunnforurensning	☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert	☐ Har kulturminner	☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RUNE AAGESEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/10
RANVEIG IRENE AAGESEN SANCHEZ		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/10
MARGRETHE SPYDEVOLD		F - Fester	D - Død		1/1
BJØRN ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		4/72
ANNE-ELISABET EDVARDSEN LARSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/20
RUNAR OLAV SAXEGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/10
JØRAN RENÉ SAXEGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		12/72
FLEMMING ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		4/72
INGEBJØRG SYNNØVE SAXEGÅRD JAKOBSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt	Anniken Celine Mentzoni	1/6
INGER-HELENE ALM		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/20
ANNE MARIE ANDERSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		4/72
IVAR STEN SAXEGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/10

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SE - Seksjonering	27.02.1991			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
6478549	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 6478549: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	296.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	296.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.09.1989	04.09.1989
IG - Igangsettingstillatelse	28.06.1990	28.06.1990
TB - Tatt i bruk	25.09.1990	25.09.1990

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	76.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	2	144.0	0.0	144.0	0.0
H01	2	152.0	0.0	152.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Reinroseveien	3C		1663 ROLVSØY

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

Eiendomsrapport for 726 / 218 / 0 / 10

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 726/218/0/0

Eierrepresentant: Rådalen Boligsameie

Regningsmottaker: Rådalen Boligsameie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	LYNGMO	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	726	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	218	Oppgitt areal	6335 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	6331,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 22)

Adresse	Reinroseveien 1A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 7B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 7A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 5H	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 5G	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 5F	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 5E	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 5D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 5C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 5B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 5A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 3D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 3C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 3B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 3A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 1F	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 1E	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 1D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 1C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 1B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy
Adresse	Reinroseveien 7C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Rolvsøy
	1663 ROLVSØY	Grunnkrets	Vallefjellet	Valgkrets	Rolvsøy

Adresse	Reinroseveien 7D 1663 ROLVSØY	Tilleggsnavn Grunnkrets	Vallefjellet	Kirkesogn Valgkrets	Rolvsøy Rolvsøy

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedenstående:

Akonto vann: kr 18 762,24

Akonto avløp: kr 56 944,56

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1108	RENOVASJON - 80 L	1,0080 l	kr 2 256,00	01.01.2027	1/1	0	kr 2 820,00
1103	RENOVASJON - 360 L	3,00360 l	kr 6 521,00	01.01.2027	1/1	0	kr 24 454,00
1116	RENOVASJON - 240 L	2,00240 l	kr 4 327,00	01.01.2027	1/1	0	kr 10 818,00
1130	RENOVASJON - 660 L	1,00660 L	kr 11 913,00	01.01.2027	1/1	0	kr 14 891,00
60	ESkatt Bolig	17 550 000,000/00	kr 3,20	01.01.2027	1/1	0	kr 56 160,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	22,00Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2027	1/1	0	kr 27 349,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	22,00Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2027	1/1	0	kr 62 339,00
4360	AVLØP - BOLIG	100,00M3	kr 38,09	01.01.2027	1/1	0	kr 4 380,00
4260	VANN - BOLIG	100,00M3	kr 12,55	01.01.2027	1/1	0	kr 1 443,00
							kr 204 654,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
1953730	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	49	1701
7777111	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2025	2025	31	2173
1953727	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2025	2025	330	4032
7777131	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	41	2294
7777141	100	100	Årsavlesning - stipulert	31.12.2025	2025	180	2603
7777151	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	28	2151
7777161	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	50	2381
7777171	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	61	2696
7777191	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2025	2025	63	2525
1954574	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2025	2025	34	1929
7777211	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	27.10.2025	2025	197	2687
7777221	100	100	Årsavlesning - målt	23.1.2026	2025	5653	2202
7777241	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	107	2648
7777721	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	59	4411
7777731	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	24.10.2025	2025	154	3377
7777741	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2025	2025	133	5222
7777751	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	27.10.2025	2025	115	3829
7777761	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	24.10.2025	2025	99	4054
7777771	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2025	2025	98	2912
7777791	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	2.11.2025	2025	87	2063
1954569	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	23.10.2025	2025	474	2179

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad 07.10.2026

Til informasjon!

Eiendom: 726/218/0/10 Reinroseveien 3 C

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Holmskau & Partners AS

Deres ref.: 194260103 Vår ref.: 285/10 Moss 6/10-26

VEDR.: REINROSEVEIEN 3 C **I** RÅDALEN **BOLIGSAMEIE I** MOSS **KOMMUNE**
ORG.NR. 999 137 423
SEKSJON NR. 10
HJEMMELSHAVERE: MARGRETHE SPYDEVOLD

Da dette er et eierseksjonssameie har Vansjø BBL kun regnskapsopplysninger i vårt register.
Vedlagt oversendes derfor siste årsberetning og regnskap.
Polisenr: 88577745 Gjensidige forsikring.

Felleskostnader pr. mnd. p.t: kr. 5.124,-.
Restanser felleskostnader p.t: kr. 0,-.

Merk at Vansjø Boligbyggelag foretar avregning av felleskostnadene ved registrering av eierskifte.
Vi ber om at det aldri oppfordres til privat oppgjør mellom partene.
VBBL sørger for at kjøper og selger i varetas.

Andel gjeld/formue/utgifter/inntekter i skatteforhold.
Ved ligning for 2025 var seksjonens andel av inntekter: kr 1.268,-, utgifter kr 0,- og annen formue: kr 18.862,-. Gjeld pr d.d. er på kr 0,-.

Sameiets totale gjeld/saldo lån er pr 6/10 *kr 0,-.*

Merk: Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak om opptak av nytt lån, hvilket vil medføre høyere andel av fellesgjeld, som ikke er iverksatt pr d.d. eller registrert hos Vansjø BBL. Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte opptak av nye lån, ikke er opplyst i dette meglerbrev.

Andelens månedlige felleskostnad oppgitt i denne salgsoppgave baserer seg på siste registrering i Vansjø BBLs datasystem.
Sameiets generalforsamling eller styre kan nylig ha fattet vedtak som kan medføre økte felleskostnader, men hvor en slik eventuell økning ennå ikke er iverksatt eller registrert hos Vansjø BBL. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens månedlige felleskostnader.
Vansjø Boligbyggelag er ikke økonomisk ansvarlig for at vedtatte, men ikke iverksatte økninger, ikke er opplyst i dette meglerbrev, ei heller for økning i felleskostnader som følge av økte renter på borettslagets felleslån.

Konferer med styreleder i sameiet: Daniel Meisingseth Brinck
Epost styret: raadalen.bs@mittvbbl.no

☐ Det er forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.
☒ Det er ikke forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer.

☐ Kjøper skal godkjennes av sameiets styre, og salgsmelding skal oversendes Vansjø BBL sammen med søknad om godkjennelse og eierskiftemelding.
☒ Kjøper skal ikke godkjennes av sameiets styre, men eierskiftemelding skal oversendes Vansjø BBL for registrering av eierskifte.

Gebyr: Eierskiftegebyr for selger kr. 5.995,- (inkl.moms) innbetales til konto:6118.05.04051.

Merk: Noen sameier praktiserer i tillegg særskilte gebyrer som betales av selger. Henviser til sameienes vedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at alle andre opplysninger om sameiet kan innhentes på www.infoland.no, hos Statens Kartverk og hos ligningskontoret.

Med vennlig hilsen

VANSJØ BOLIGBYGGELAG

Informasjon om forkjøpsrett og gebyrer

Forkjøpsrett er den viktigste medlemsfordelen for alle medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
Forkjøpsretten betyr at du har fortrinnsrett ved kjøp av bolig,
Dette vil si at du har rett til å tre inn i de samme kjøpsforpliktelsene som den opprinnelige kjøperen har avtalt.
Når en bolig er solgt får det medlemmet med lengst ansiennitet (den som lengst har vært medlem) velge først.

Alle boliger i tilknyttede borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører, skal utlyses med forkjøpsrett. Når en andel (bolig) selges via megler, advokat eller privat, må Vansjø Boligbyggelag få melding om dette slik at forkjøpsretten kan utlyses.

Meldingen om at en boligen skal lyses ut på forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag i hende/mottatt **senest mandag kl.1530** (kl. 1430 i perioden 15 mai – 15 september). Boligen blir deretter annonsert på www.vbbl.no på følgende onsdag. Fristen for medlemmene til å melde forkjøpsrett er **onsdag uken etter,** og meldingen om forkjøpsrett må være Vansjø Boligbyggelag **i** hende/motatt **innenfor kontorets åpningstid.** (Fra og med 15 mai – til og med 15 september til kl.14.30. Fra og med 16 september – 14 mai til kl.15.30)
Ved bevegelige helligdager sendes det ut eget skriv med andre frister.

Forkjøpsrettsprøvingen besvares fra kl.14.00 (kl 1300 sommertid) dagen etter at meldefristen/forkjøpsrettsfristen har gått ut.

I frittstående borettslag med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt kun intern forkjøpsrett. Dette vil fremgå av borettslagets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle. Fristen for intern forkjøpsrett er den samme som for de tilknyttede borettslag (se forrige avsnitt)

I boligsameier med Vansjø Boligbyggelag som forretningsfører er det normalt ingen forkjøpsrett. Dette vil fremgå av boligsameiets vedtekter, og må kontrolleres i det enkelte tilfelle.

Oversikt over gebyrer:

- Forhåndsavklaring av forkjøpsrett : 5 R + mva, for tiden kr.7.643,- betales av kjøper.
- Bruk av forkjøpsrett : 5 R +mva for tiden kr.7.643,- betales av forkjøpsberettiget
- Eierskiftegebyr : 4 R + mva, for tiden kr.5.995,- betales av selger

- Innmeldingsavgift Vansjø BBL : kr. 350,- betales av kjøper
- Årlig kontingent for boende medlemmer: kr. 300,- betales av borettslaget
- Årlig kontingent for ikke boende medlemmer: kr. 300,- betales av medlemmet.
  Innmeldingsavgift og kontingent er fritatt for mva.

Årskontingent betales ved innmelding. Det betales ikke årskontingent ved innmelding i årets siste kvartal. Det kreves normalt ikke medlemskap i Vansjø BBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag. Dette kontrolleres i borettslagets vedtekter.

Etter loven skal styret i borettslaget godkjenne alle nye andelseiere. Vansjø BBL sender melding til styret om hvem som blir ny andelseier. Styret i borettslaget har i h.h. til lov om borettslag en frist på 20 virkedager til å godkjenne ny andelseier.

Det presiseres at forretningsfører ikke har innsyn i borettslagets/boligsameiets styreprotokoller, og at det derfor kan være nyere vedtak i styret som ikke er kjent av Vansjø BBL.

Husdyrhold må som regel alltid godkjennes av borettslagets styre før innflytting. Sjekk borettslagets husordensregler og vedtekter før budgivning.

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er en juridisk person, må megler undersøke med Vansjø BBL om muligheten for dette.

Vansjø BBL tar forbehold om oppgitt låneinformasjon for borettslagene. Borettslagets generalforsamling eller styre **kan** nylig ha vedtatt beslutninger som vil medføre økte felleskostnader, men hvor en slik beslutning om økning ennå ikke er meldt til eller registrert hos Vansjø Boligbyggelag. I tillegg vil en eventuell fremtidig økning i boligrenten, utover dagens rente, kunne øke andelens felleskostnader.

Avklaring av forkjøpsrett:

Vansjø BBL avklarer forkjøpsretten på to måter:

- Fastprisavklaring.
- Forhåndsavklaring

Fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten kunngjøres for medlemmene etter at boligen er solgt. Vansjø BBL kunngjør salget for medlemmene på www.vbbl.no
- Etter at **bindende** avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt, og at forkjøpsretten skal avklares på fastpris. Meldingen sendes til post@vbbl.no.
  Skjemaet ” Forkjøpsrett” ligger vedlagt, klar for utfylling, og inneholder bl.a.:
  - Dato for budaksept
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag, andelsnummer)
  - Eiers navn, telefonnummer og nye adresse
  - Opplysninger om kjøper (navn, adresse, telefonnummer, personnummer)
  - Salgssum og overtagelsesdato. Dersom overtagelsesdato senere blir endret, må dette meldes til Vansjø BBL.
  - Overtagelsesdato.
  - Eventuelle spesielle vilkår i kjøpekontrakten
  - Ved privat salg uten megler eller advokat, må kjøpekontrakt vedlegges.

- I forkjøpsrettsperioden er det megler som avtaler visninger for medlemmene i Vansjø Boligbyggelag.
- **Når boligen er kunngjort til fastpris er din melding om forkjøpsrett forpliktende/bindende**, dvs. at du da plikter å tre inn i allerede inngått avtale mellom kjøper, og selger, hvis ingen med bedre ansiennitet enn deg har meldt seg innen meldefristen/forkjøpsrettsfristen.
- Du må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø Boligbyggelag på skjemaet ” kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”
- Opprinnelig kjøper behøver ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet bli beregnet fra dato for aksept av bud. Innmelding og årskontingent må betales snarest mulig.
- Vansjø BBL sender melding til megler når forkjøpsretten er avklart, med informasjon om andelen har blitt tatt på forkjøpsrett eller ikke.
- Megler har ansvar for å informere kjøper i h.h.t kjøpekontrakten om utfallet av avklaringen.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, gir Vansjø BBL melding om dette til megler, som igjen tar kontakt med ny kjøper for å undertegne avtale om å tre inn i opprinnelig kjøpers kontrakt

Forhåndsavklaring:

- Selger kan velge om forkjøpsretten skal kunngjøres for medlemmene før boligen er solgt.
- Ved slik forhåndsavklaring betaler kjøper et gebyr – 5R + mva for tiden kr.7.643,-. Det må sendes melding til Vansjø BBL om at andelen skal selges, og at forkjøpsretten skal avklares på forhånd.
- Meldingen skal inneholde:
  - Opplysninger om boligen (adresse, borettslag og andelsnummer),
  - eiers navn og telefonnummer,
  - Prisantydning på boligen
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd, og at det er kjøper som skal betale gebyret for forhåndsavklaringen.

- Du som interessent må melde din uforpliktende interesse for boligen til Vansjø BBL på skjemaet ” kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”
- Etter at bindende avtale er inngått sender megler/advokat eller selger (privat salg) melding til Vansjø BBL om at andelen er solgt på skjemaet” Salgsmelding – Avklaring av forkjøpsrett/Søknad om godkjenning av ny andelseier ”
- Deretter avklares forkjøpsretten ved at Vansjø Boligbyggelag henvender seg til de medlemmer som har meldt sin interesse for bruk av forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må du raskt, **og med bindende virkning**, ta stilling til om din forkjøpsrett skal gjøres gjeldende.
- Megler mottar så melding fra Vansjø BBL om den berettigede som har benyttet seg av forkjøpsretten.
- Vansjø Boligbyggelag sender faktura til kjøper på gebyret for forhåndsavklaringen,
- Dersom ingen har meldt sin forkjøpsrett innen fristen, vil boligen bli solgt til det bud selger er villig til å akseptere, uavhengig av kjøpers ansiennitet i borettslaget og boligbyggelaget.
- Har du ikke meldt forkjøpsrett innen denne fristen, har du fraskrevet deg forkjøpsretten, og du må da konkurrere om leiligheten på lik linje med andre budgivere.
- Dersom boligen ikke er solgt innen 3 måneder må forkjøpsretten utlyses på nytt, og nye frister løper. Det tas ikke gebyr ved annen gangs utlysning av forkjøpsrett.

Generell orientering om forkjøpsrett

- Medlemskap i Vansjø BBL gir deg forkjøpsrett ved kjøp av borettslagsboliger i tilknyttede borettslag. Denne forkjøpsretten er lovhjelmet og vedtektsbestemt). Jo lenger du har vært medlem, desto bedre mulighet har du til å kunne få en bolig på forkjøpsrett. Det er ansienniteten (hvor lenge du har vært medlem i Vansjø BBL) som avgjør, dersom det er flere medlemmer som er interessert i samme bolig.

- Best forkjøpsrett har andelseiere i samme borettslag hvor boligen er til salgs. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsrett, blir siste sammenhengende botid i borettslaget avgjørende. Deretter kommer de andre medlemmene i Vansjø BBL.

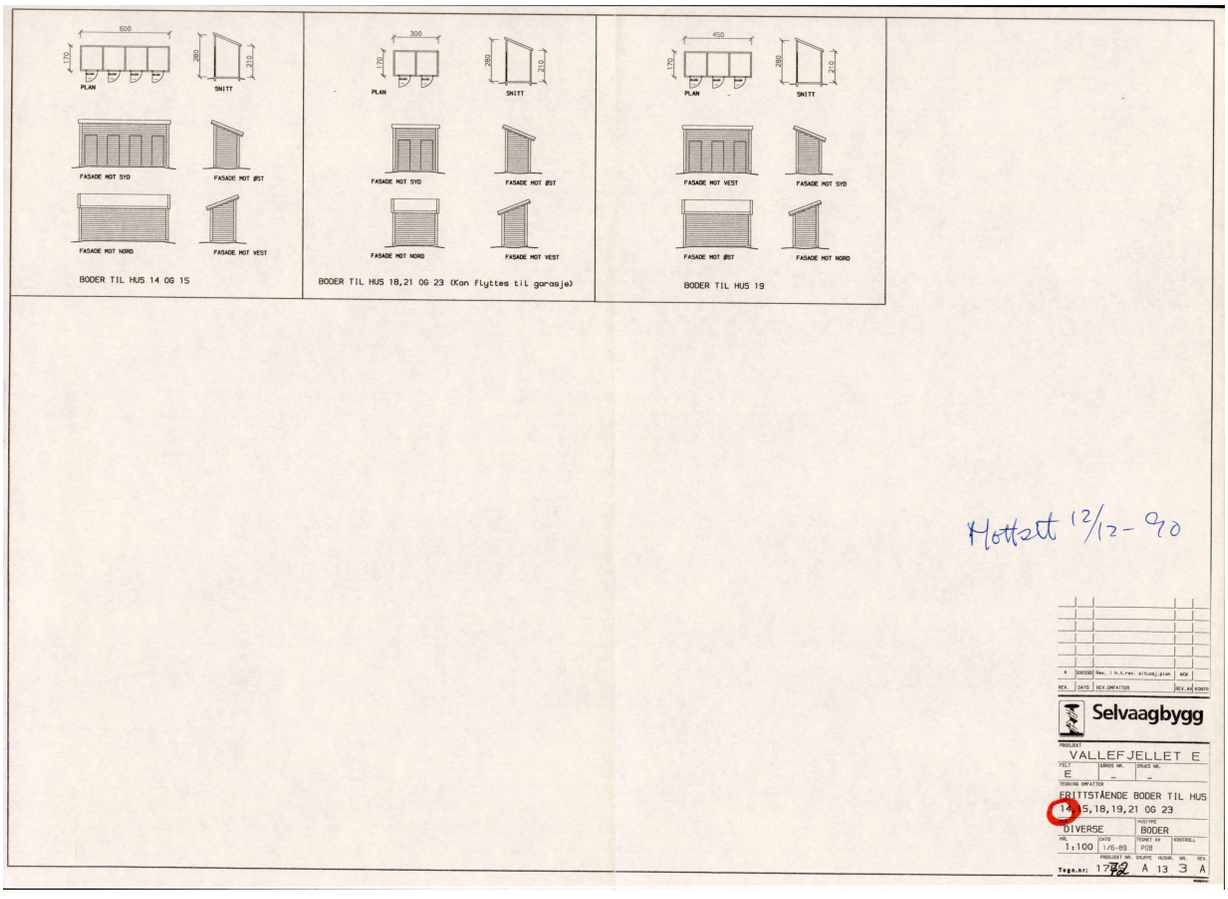
- Dersom forkjøpsberettigede skal overta medlemskapet fra tilhørende slekt i opp – eller nedadstigende linje, må overføring av medlemsnummeret være foretatt skriftlig innen fristen for å melde sin bruk av forkjøpsrett. Det vises for øvrig til dokumentet ”medlemsrettigheter og plikter” og som megler har fått oversendt i forbindelse med hans forespørsel om megleropplysninger for andelen.

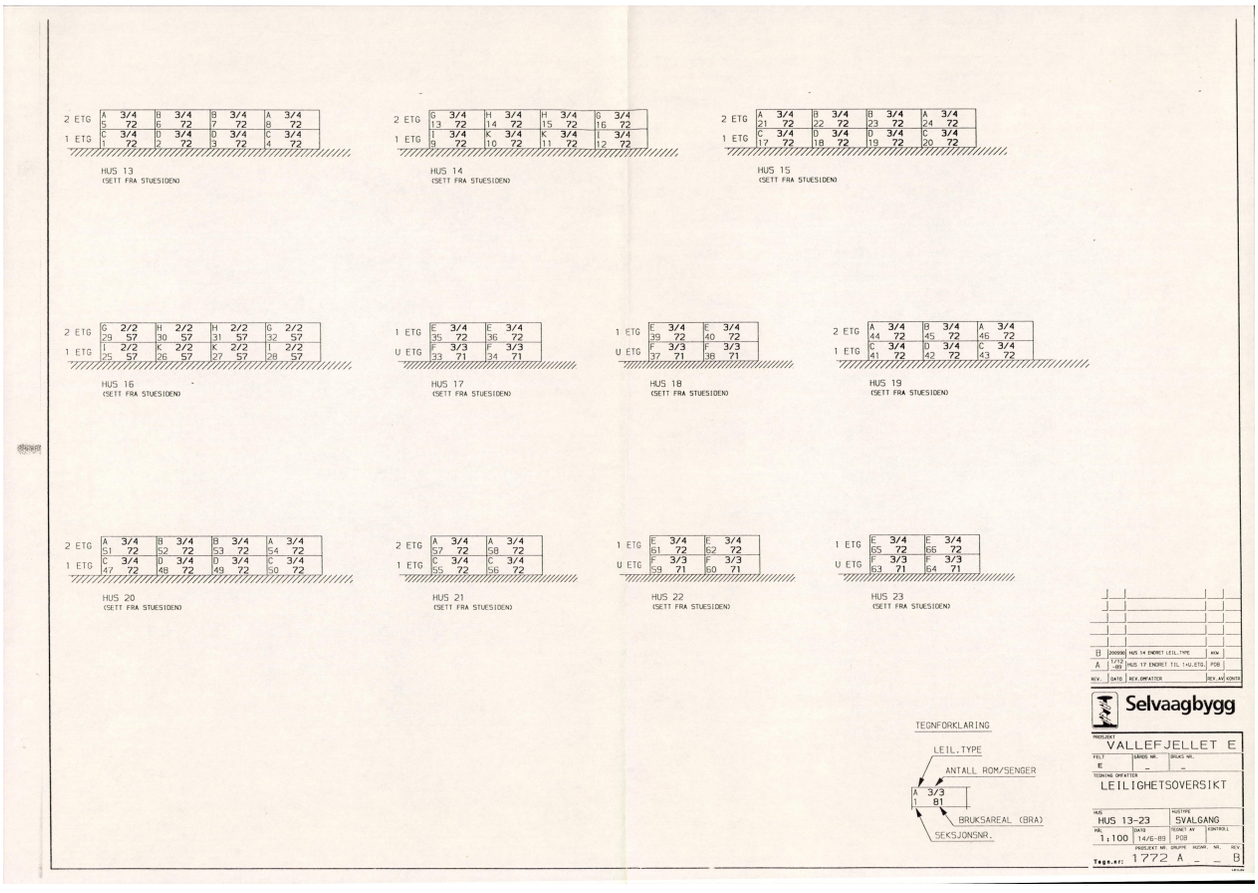
- Medlemmer i Vansjø BBL som ønsker å benytte seg av sin forkjøpsrett, må gi skriftlig melding til Vansjø BBL innenfor fristen som er oppgitt på www.vbbl.no .
  Melding gis på eget skjema – ”Kjøpsforpliktelse/kjøpsinteresse”, og som han hentes her. Du kan også bestille skjemaet ved å ringe Vansjø BBL på 95266200, eller bestille skjemaet på post@vbbl.no. Din finansiering må oppgis.

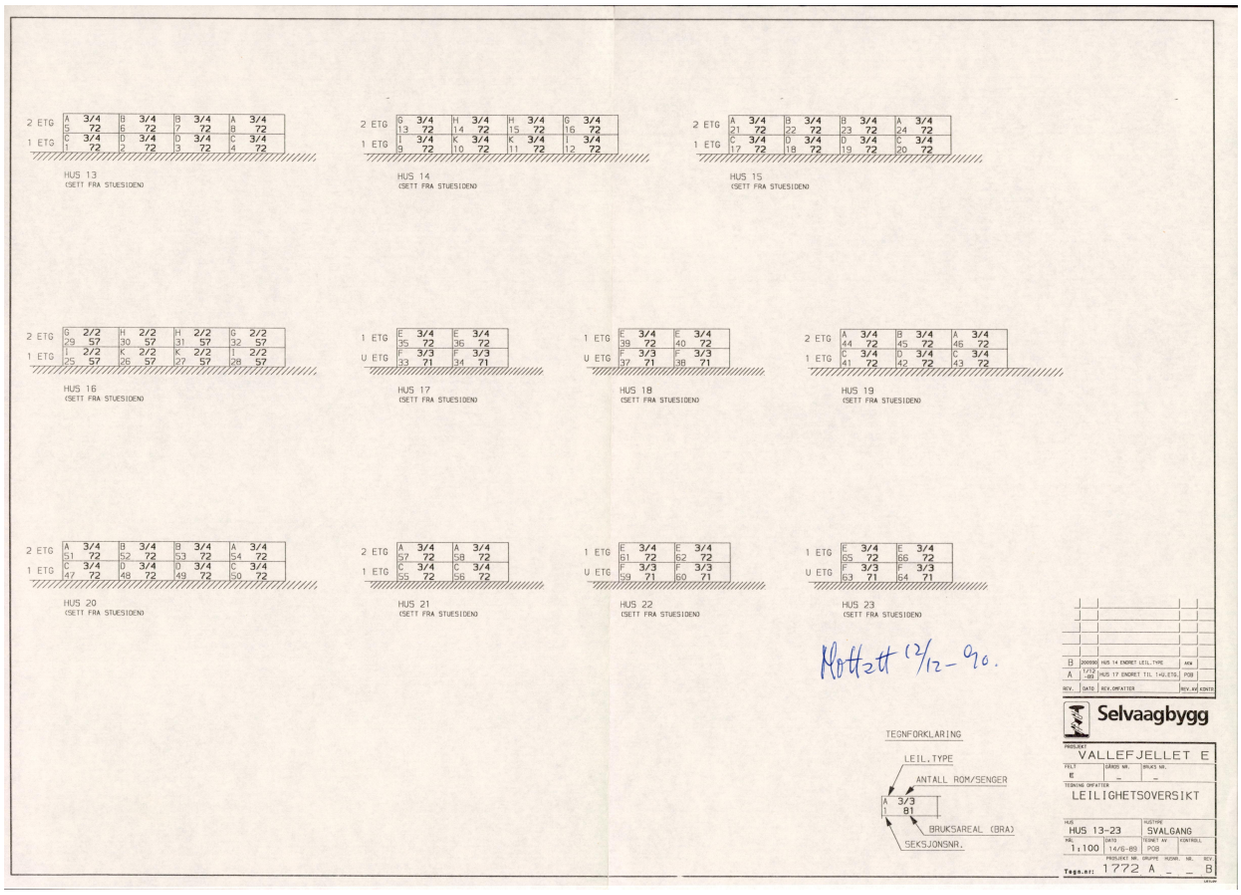
- Alle forkjøpsberettigede kan på forespørsel få vite sin plassering i ansiennitetsrekken.

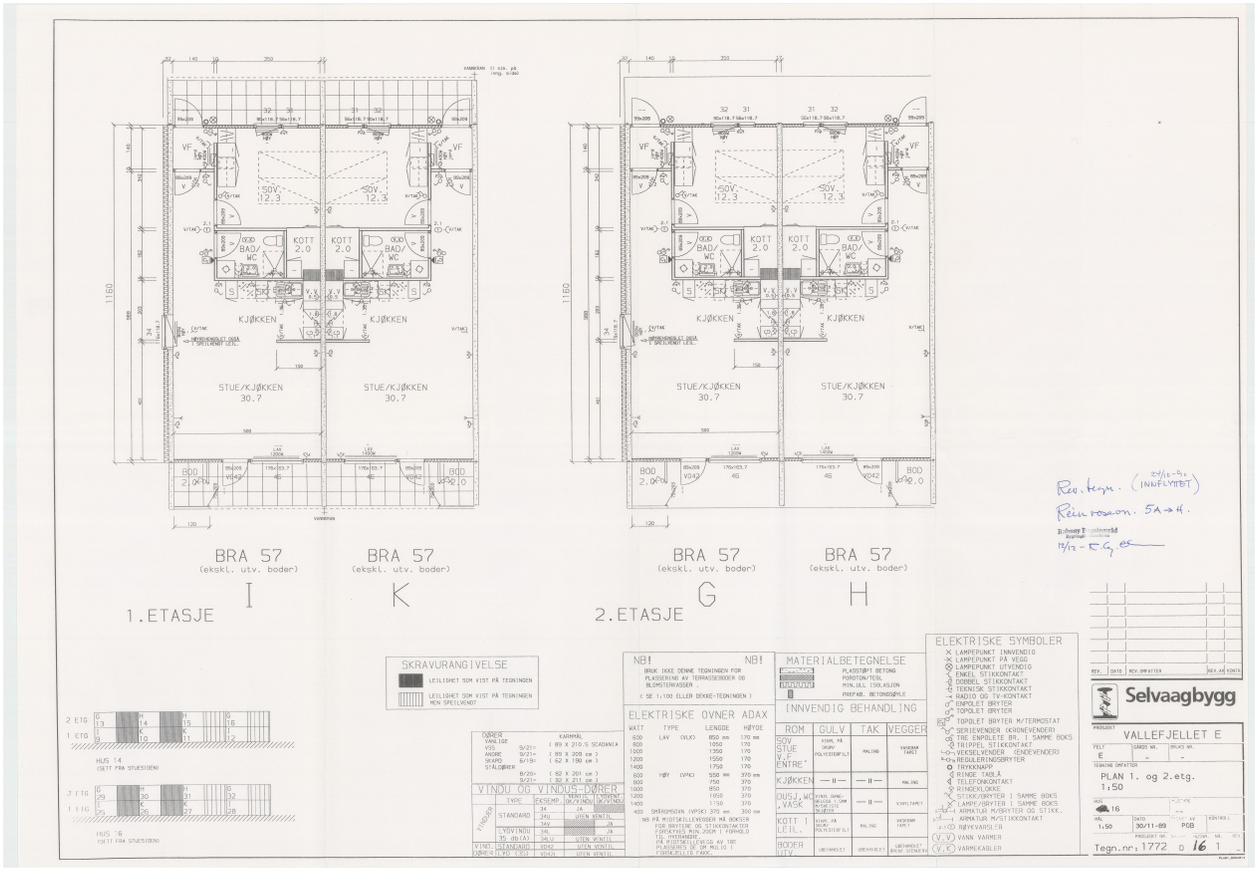
- For kjøper som ikke er medlem av Vansjø Boligbyggelag regnes innmeldingstidspunktet og ansiennitet fra det tidspunkt budet er akseptert. Dersom det ikke har foregått en budgivningsprosess, og kjøper ikke er medlem, regnes ansienniteten fra tidspunktet for kontraktsinngåelsen. Hvis kjøper ikke er medlem i Vansjø BBL før aksept av bud, forplikter kjøper å melde seg inn i boligbyggelaget.

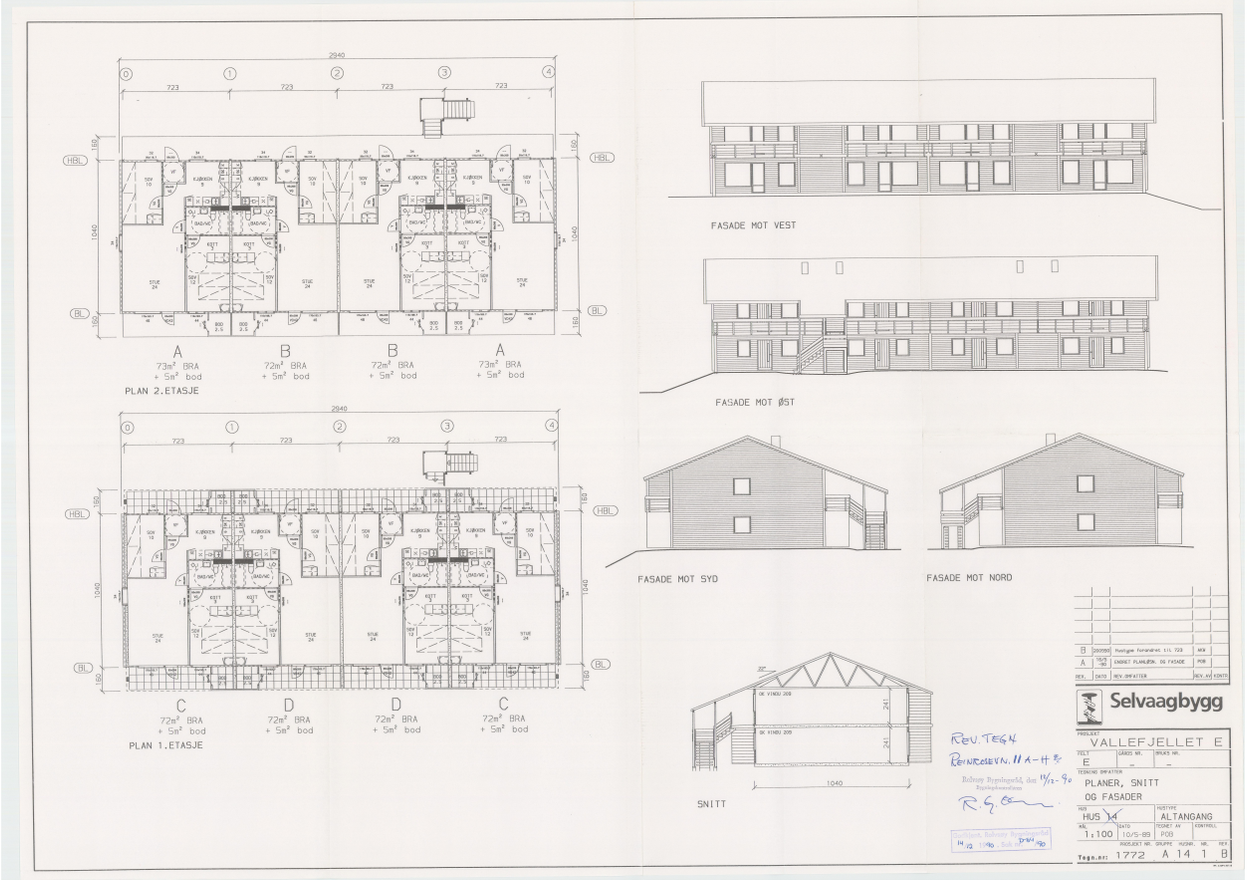
FORKJØPSRETT ER EN RETTIGHET DU HAR SOM MEDLEM I VANSJØ BBL. PASS DERFOR GODT PÅ MEDLEMSKAPET DITT OG BETAL KONTINGENTEN. HUSK Å MELDE FLYTTING !


PLAN
SNITT
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
BODER TIL HUS 14 OG 15
BODER TIL HUS 18,21 OG 23 (Kan flyttes til garasje)
BODER TIL HUS 19
Mottatt 12/12-90
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
FRITTSTÅENDE BODER TIL HUS
15,18,19,21 OG 23
DIVERSE
BODER
1:100
1772 A 13 3 A

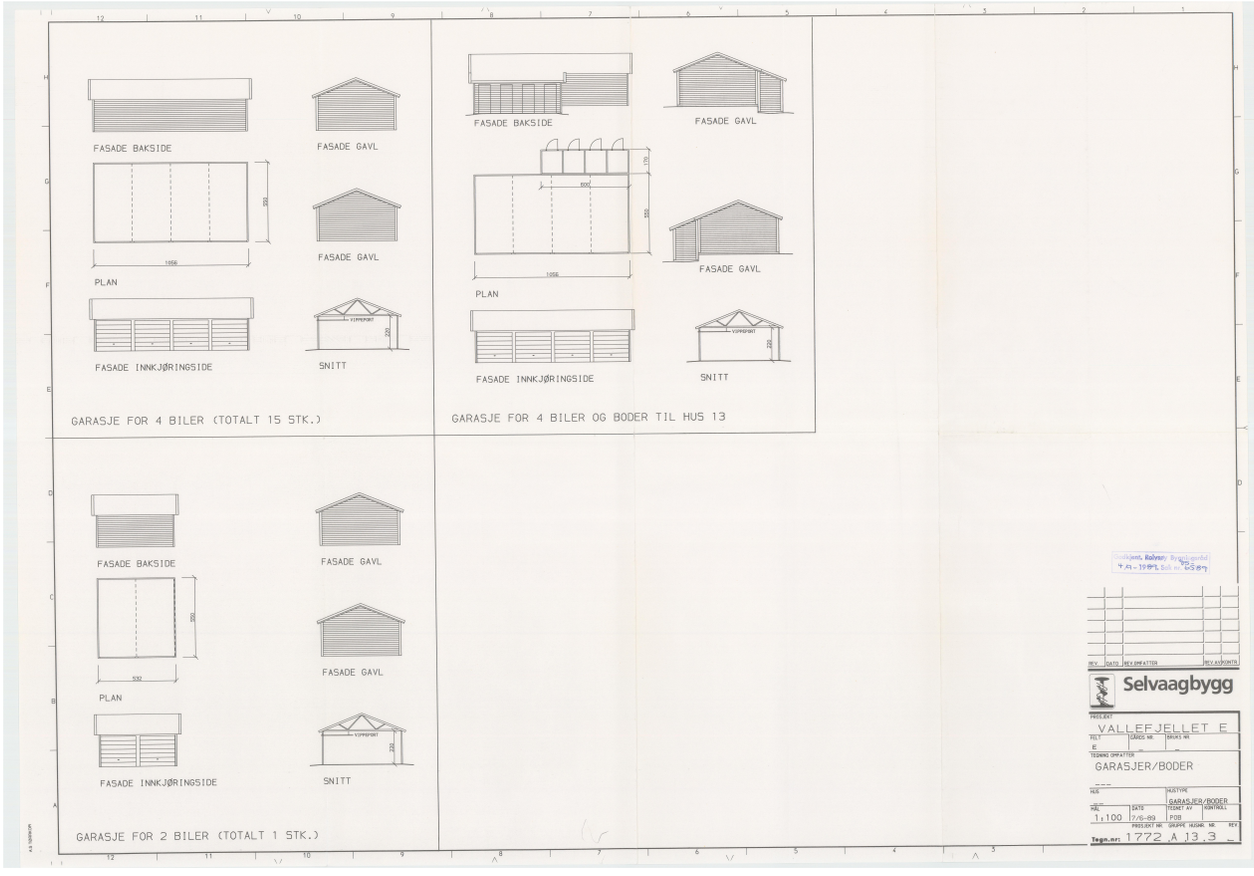

HUS 13
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 14
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 15
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 16
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 17
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 18
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 19
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 20
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 21
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 22
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 23
(SETT FRA STUESIDEN)
TEGNFORKLARING
LEIL.TYPE
ANTALL ROM/SENGER
BRUKSAREAL (BRA)
SEKSJONSNR.
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
LEILIGHETSOVERSIKT
HUS 13-23
SVALGANG
1:100
1772 A

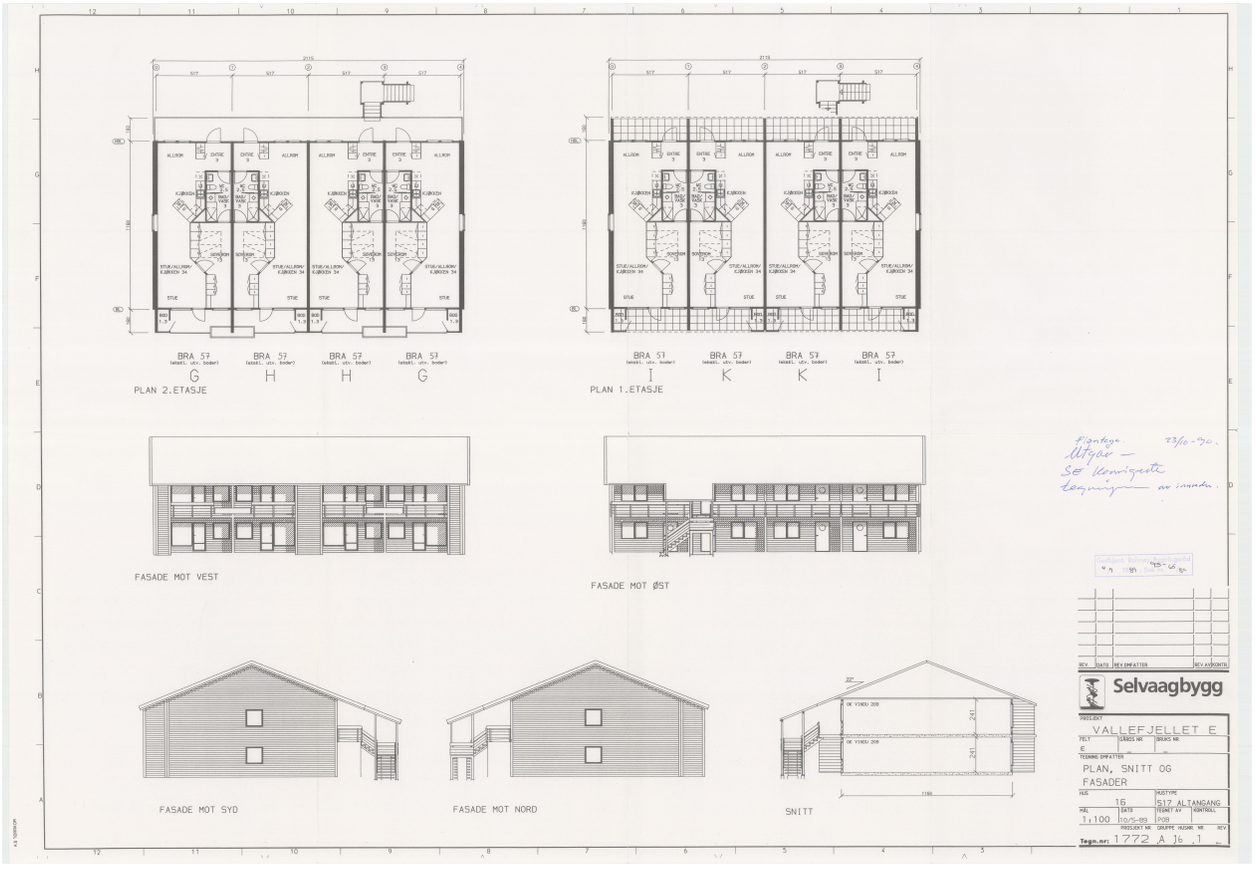

2 ETG
1 ETG
HUS 13
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 14
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 15
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 16
(SETT FRA STUESIDEN)
U ETG
HUS 17
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 18
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 19
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 20
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 21
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 22
(SETT FRA STUESIDEN)
HUS 23
(SETT FRA STUESIDEN)
Mottatt 12/12-90.
TEGNFORKLARING
LEIL.TYPE
ANTALL ROM/SENGER
BRUKSAREAL (BRA)
SEKSJONSNR.
Selvaagbygg
PROSJEKT
VALLEFJELLET E
FELT
GÅRDS NR.
BRUKS NR.
TEGNING OMFATTER
LEILIGHETSOVERSIKT
HUS
HUS 13-23
HUSTYPE
SVALGANG
MÅL
1:100
DATO
14/6-89
TEGNET AV
POB
KONTROLL
PROJEKT NR.
1772
GRUPPE
A
HUSNR.
NR.
REV.
B
Tegn.nr:

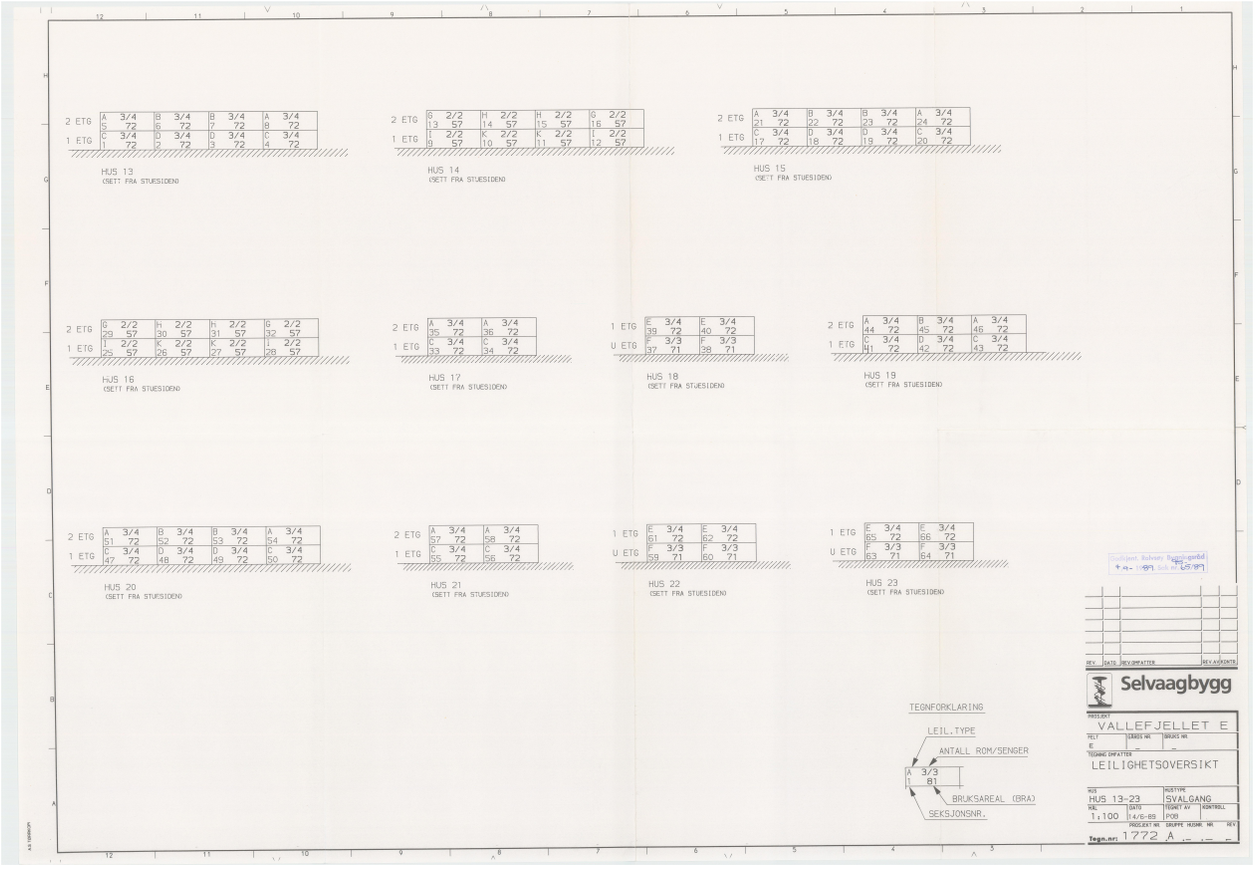

BRA 57
(ekskl. utv. boder)
I
K
G
H
1.ETASJE
2.ETASJE
STUE/KJØKKEN
30.7
KJØKKEN
SOV
12.3
BAD/WC
KOTT
2.0
BOD
2.0
SKRAVURANGIVELSE
LEILIGHET SOM VIST PÅ TEGNINGEN
LEILIGHET SOM VIST PÅ TEGNINGEN MEN SPEILVENDT
NB! BRUK IKKE DENNE TEGNINGEN FOR PLASSERING AV TERRASSEBODER OG BLOMSTERKASSER (SE 1:100 ELLER DEKKE-TEGNINGEN)
MATERIALBETEGNELSE
PLASSTØPT BETONG
PORSTON/TEGL
MIN. ULL ISOLASJON
PREFAB. BETONGSØYLE
INNVENDIG BEHANDLING
ROM
GULV
TAK
VEGGER
ELEKTRISKE SYMBOLER
ELEKTRISKE OVNER ADAX
VINDU OG VINDUS-DØRER
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
PLAN 1. og 2.etg.
1:50
Tegn.nr: 1772 D 16 1

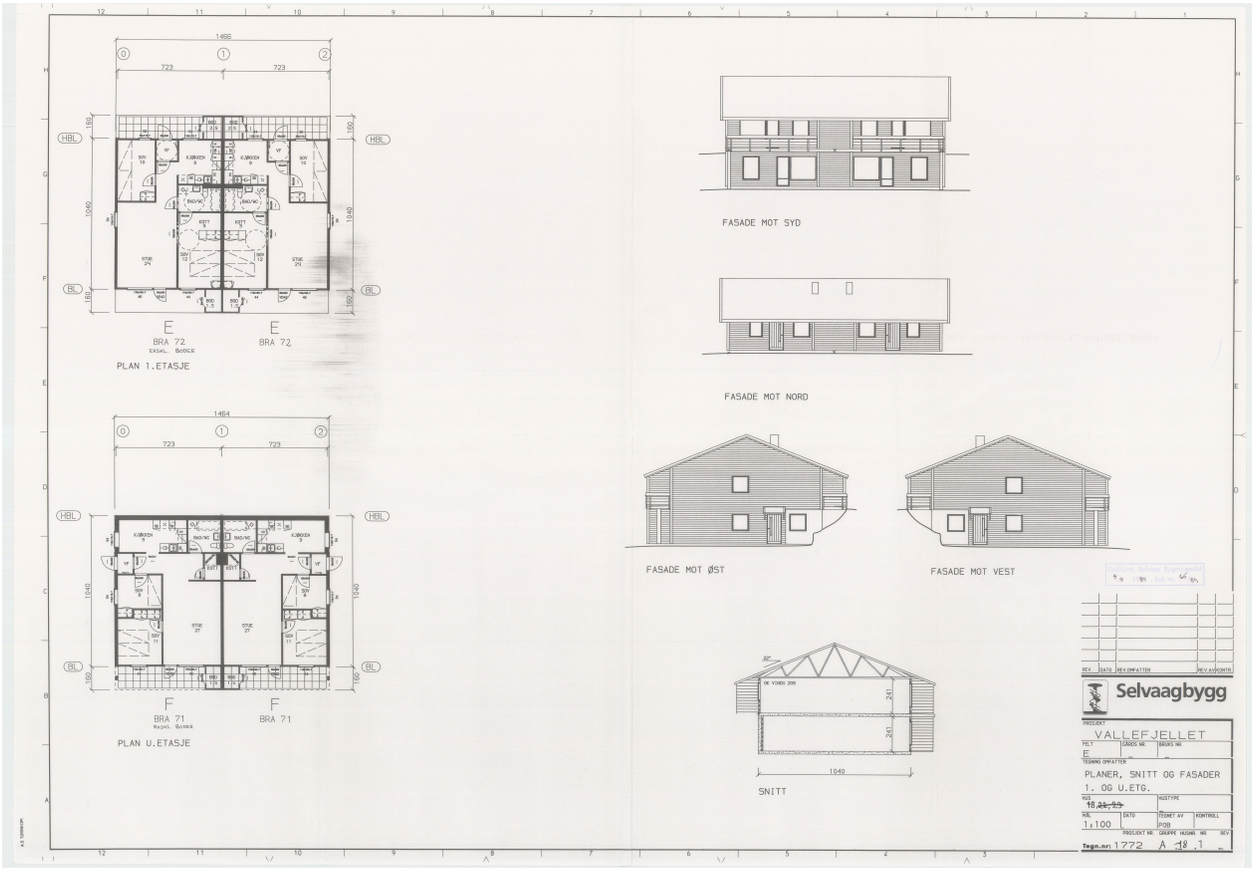

PLAN 2.ETASJE
PLAN 1.ETASJE
A
B
C
D
73m² BRA
+ 5m² bod
72m² BRA
+ 5m² bod
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SNITT
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
PLANER, SNITT
OG FASADER
HUS 14
ALTANGANG
1:100
Tegn.nr: 1772 A 14 1 B


FOR BODER TIL HUS 13
SE GARASJETEGNING.
BODER TIL HUS 13
BODER TIL HUS 14
BODER TIL HUS 15
BODER TIL HUS 16
BODER TIL HUS 17
BODER TIL HUS 19
BODER TIL HUS 20
BODER TIL HUS 21
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
PLAN
SNITT
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
FRITTSTÅENDE BODER TIL HUS
13,14,15,16,17,19,20,21
DIVERSE
BODER
1:100
7/6-89
POB
Tegn.nr 1765 Å 13 .2

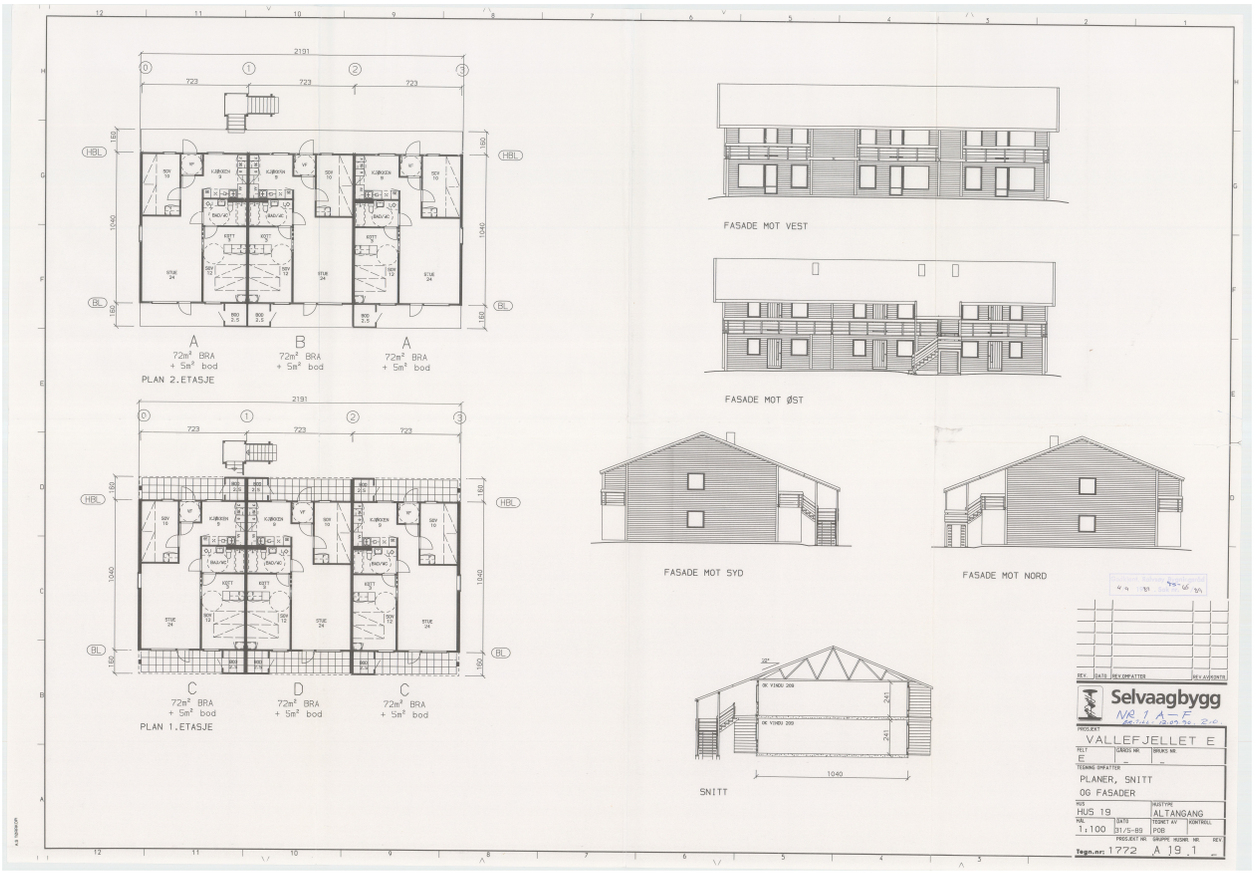

FASADE BAKSIDE
FASADE GAVL
PLAN
FASADE INNKJØRINGSIDE
SNITT
GARASJE FOR 4 BILER (TOTALT 15 STK.)
GARASJE FOR 4 BILER OG BODER TIL HUS 13
GARASJE FOR 2 BILER (TOTALT 1 STK.)
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
GARASJER/BODER
1:100
7/6-89
POB
Tegn.nr 1772 Å 13 .3

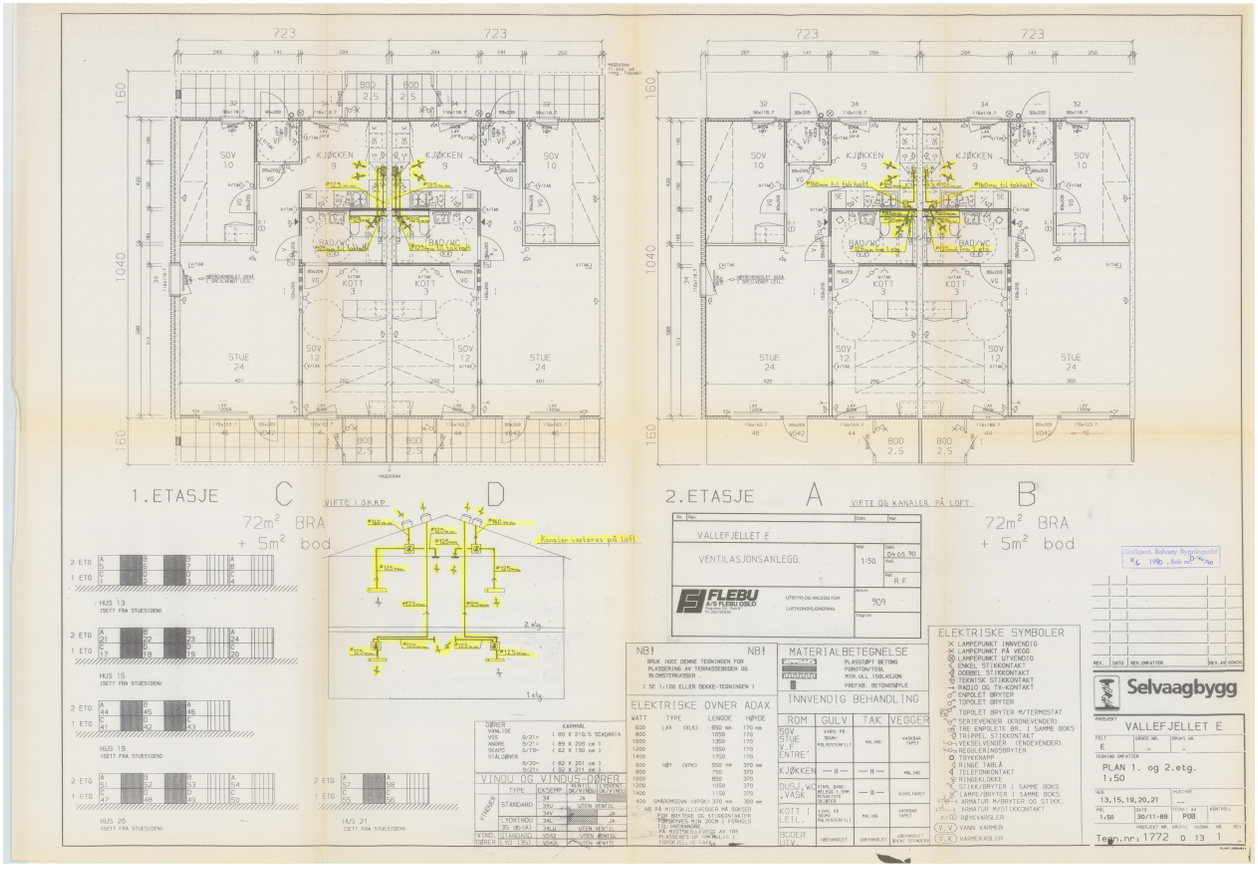

PLAN 2.ETASJE
PLAN 1.ETASJE
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SNITT
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
PLAN, SNITT OG FASADER
1:100
1772 A 16 .1

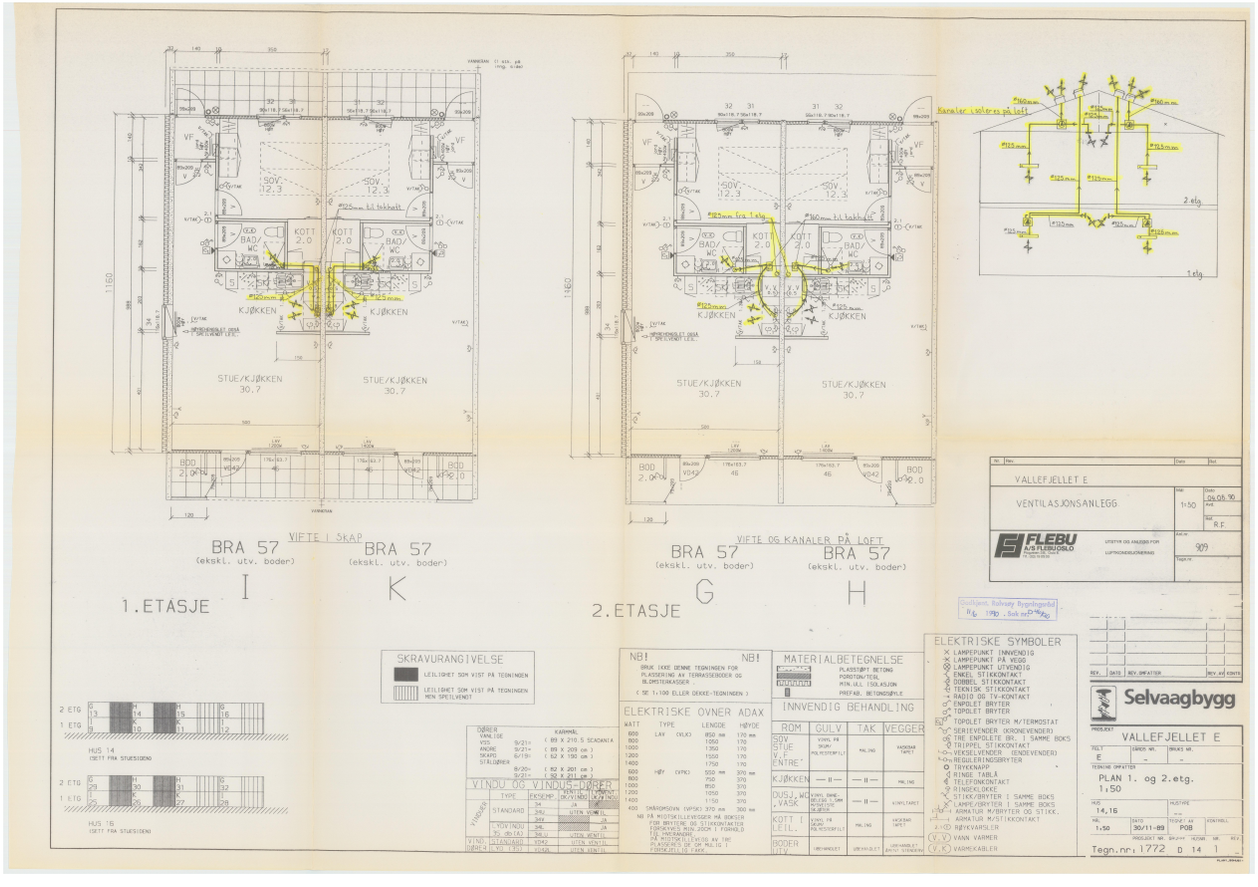

HUS 13
HUS 14
HUS 15
HUS 16
HUS 17
HUS 18
HUS 19
HUS 20
HUS 21
HUS 22
HUS 23
TEGNFORKLARING
LEIL.TYPE
ANTALL ROM/SENGER
BRUKSAREAL (BRA)
SEKSJONSNR.
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
LEILIGHETSOVERSIKT
HUS 13-23
SVALGANG
1:100
1772 A

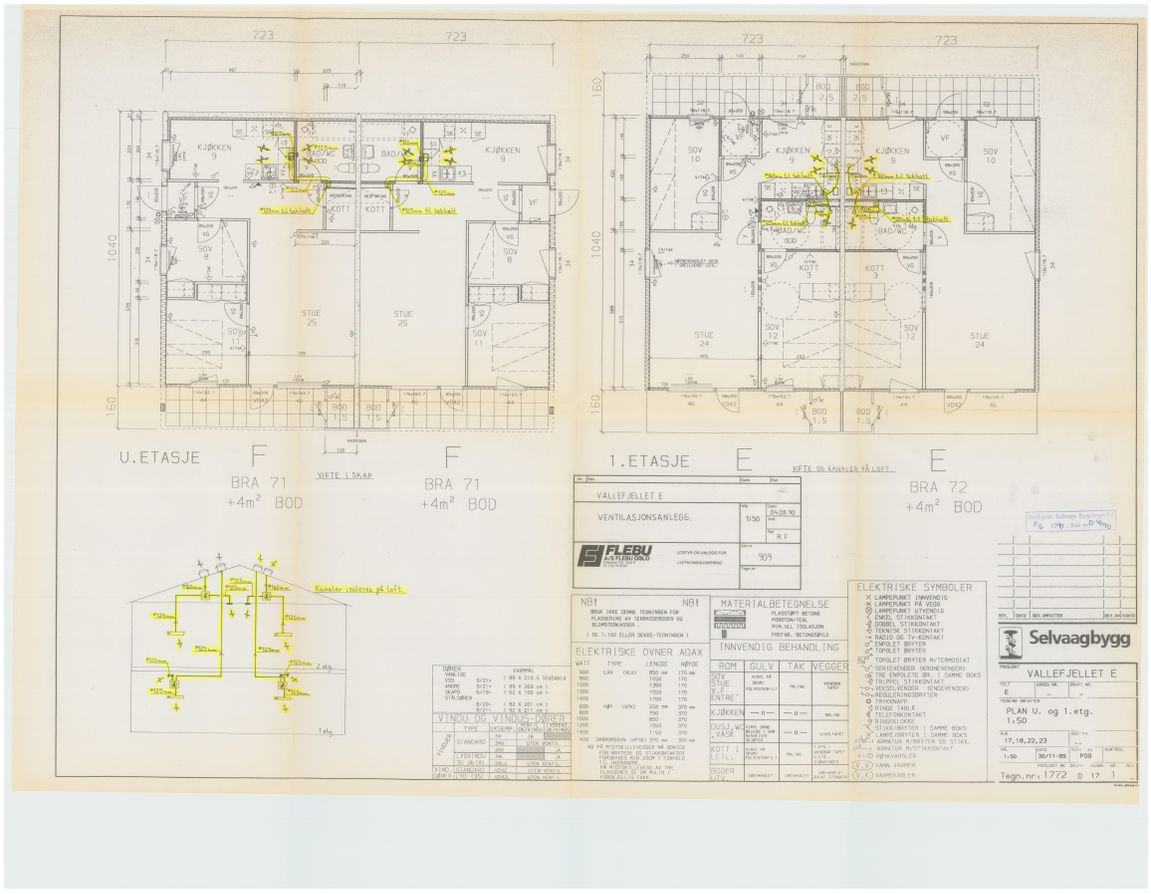

PLAN 1.ETASJE
E
BRA 72
PLAN U.ETASJE
F
BRA 71
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT VEST
SNITT
Selvaagbygg
VALLEFJELLET
PLANER, SNITT OG FASADER
1. OG U.ETG.
1:100
Tegn.nr: 1772 A 18 .1


PLAN 2.ETASJE
A
72m² BRA
+ 5m² bod
PLAN 1.ETASJE
C
72m² BRA
+ 5m² bod
FASADE MOT SYD-VEST
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
SNITT
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
PLANER, SNITT
OG FASADER
HUS 17
ALTANGANG
1:100
31/5-89
Tegn.nr: 1772 A 17 .1


2191
723
723
723
HBL
BL
1040
180
A
72m² BRA
+ 5m² bod
B
72m² BRA
+ 5m² bod
A
72m² BRA
+ 5m² bod
PLAN 2.ETASJE
C
72m² BRA
+ 5m² bod
D
72m² BRA
+ 5m² bod
C
72m² BRA
+ 5m² bod
PLAN 1.ETASJE
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT NORD
SNITT
1040
Selvaagbygg
PROSJEKT
VALLEFJELLET E
FELT
E
TEGNING OPPHAVER
PLANER, SNITT
OG FASADER
HUS 19
HUSTYPE
ALTANGANG
M/L
1:100
DATO
31/5-89
TEGNET AV
POB
KONTROLL
PROSJEKT NR.
GRUPPE NUMM. NR.
REV.
Tegn.nr. 1772 A 19.1


1.ETASJE
C
D
72m² BRA
+ 5m² bod
VIFTE I SKAP
Kanaler isoleres på loft
2.ETASJE
A
B
VIFTE OG KANALER PÅ LOFT
VALLEFJELLET E
VENTILASJONSANLEGG
FLEBU A/S FLEBU OSLO
Selvaagbygg
PLAN 1. og 2.etg.
1:50
Tegn.nr: 1772 D 13


BRA 57
(ekskl. utv. boder)
VIFTE I SKAP
VIFTE OG KANALER PÅ LOFT
1.ETASJE
I
K
2.ETASJE
G
H
STUE/KJØKKEN
30,7
VALLEFJELLET E
VENTILASJONSANLEGG
FLEBU A/S FLEBU OSLO
Selvaagbygg
PLAN 1. og 2.etg.
1:50
Tegn.nr: 1772 D 14


U.ETASJE
F
BRA 71
+4m² BOD
F
BRA 71
+4m² BOD
1.ETASJE
E
BRA 72
+4m² BOD
E
VALLEFJELLET E
VENTILASJONSANLEGG.
FLEBU
Kanaler isoleres på loft
NB!
MATERIALBETEGNELSE
ELEKTRISKE SYMBOLER
Selvaagbygg
VALLEFJELLET E
PLAN U. og 1.etg.
1:50
Tegn.nr: 1772 D 17 1

DAGBOKFØRT
28.11.90 12224
FREDRIKSTAD BYRETT

PÅTEGNING

På festekontrakt for gnr. 126 bnr. 100 i Rolvsøy, tinglyst den 01.12.1964 dagbok nr. 6191.

Tomtene gnr. 126 bnr. 212 og gnr. 126 bnr. 213 som er fradelt gnr. 126 bnr. 100 ved kart og delingsforretning tinglyst den 14.06.1989 dagbok nr. 6259 og 6260, utgår av ovennevnte festekontrakt.
Areal i festekontrakten reduseres med det fradelte areal tilsammen 8437 m2 fra 36976 m2 til 28539 m2.

Ny grunnleie settes til kr 27.112,- kroner tjuesjutusen-ettehundreogtolv pr. år.

Øvrige bestemmelser i kontrakten forblir uendret med unntak av punkt 15 som er avlyst ved påtegning tinglyst den 03.12.1969.

Oslo, den 05.03.1990

Som leier
A/S SELVAAGBYGG
Selvaagbygg

Ole Gunnar Selvaag

Rolvsøy den 05.03.1990

Som grunneier

JENS-SAXEGÅRD
Jens Saxegård

Vi bekrefter herved at nærværende dokument er undertegnet i vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Vitne 1.

Navn

Hans P. Arnessen
Advokat M.N.A.

Firmaatt. i hj. lek.

Doknr: 1392 Tinglyst: 13.02.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
13/2-1991
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 1392

PÅTEGNING PÅ FESTEKONTRAKT FOR GNR.126 BNR.100 og 106 I ROLVSØY.

Eiendommen gnr.126 bnr.100 og bnr. 106 skal sammenføyes til gnr.126 bnr.100.
I den forbindelse endres festetiden for brn.100 til samme festetid som er gjeldende for brn.106 d.v.s. i 99 år fra den 05.12.1965.

Eiendommenes areal etter sammenføying er på i alt 73.078,8 m2.

Sum årlig grunnleie kr.68.929,- kroner sekstiåttetusen nihundre-ogtjueni 00/100.

Øvrige bestemmelser i kontrakten forblir uendret med untak av punkt 15 som er avlyst ved påtegning tinglyst den 03.12.1969.

Oslo den 7/2 1991

Som leier:
A/S Selvaagbygg

A/S Selvaagbygg

Ole Gunnar Selvaag

Rolvsøy den 7/2 1991

Som grunneier:

Jens Saxegård

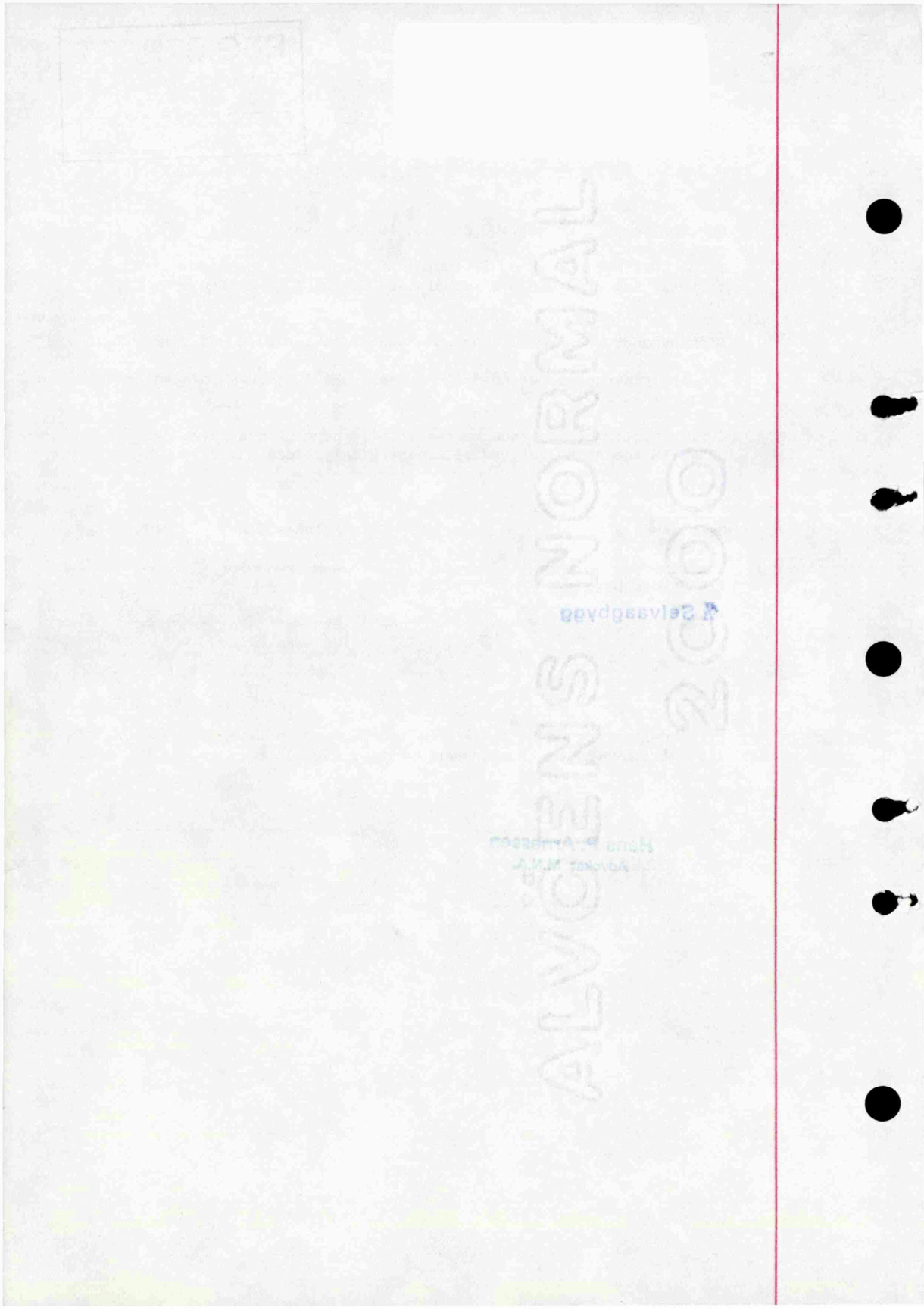
Vi bekrefter herved at nærværende dokument er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Vitne 1.

Navn: Hans P. Arnessen
Født: Advokat M.N.A.
Adr.

Vitne 2.

Navn:
Født:
Adr.



(Kommune)

Rolvsøy

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
A/S Selvaagbygg v/ Bernhardsen Holmenveien 19 0374 OSLO 3	A/S Selvaagbygg v/ J. Mejlænder Holmenveien 19 Larsen 0374 OSLO 3

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Reinroseveien 3 A-D	126 133	54,212 213		

Deres søknad	Dato 14.06.89		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Altanganghus + frittliggende boder		
Behandling/ vedtak	Teknisk styre	Vedtak dato 04.09.89	Saksnr. TS - 65/89

Merknader

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[X] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Ventilasjon av bad/wc samt bod utføres som anvist.

Dette arbeidet må være fullført innen: 24 nov. 1990

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Rolvsøy	25.09.90	Rolf G. Olsen Rolvsøy Bygningsråd Bygningskontrollen

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	[X] ansvarshavende	Tom M. Larsen	Holmenveien 19 0374 OSLO 3
	[X] andre	Selvaagbygg A/S v/Tveter Rekkverk	Holmenveien 19

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Dagb. nr. 619

Onsøy Sorenskriverembete
1 DES. 1964

Gnr. 129/69

F E S T E K O N T R A K T.

Gn. nr. 126.

Undertegnede, Nils Saxegård, født 13/7 -90 bortfester herved til Trygve Lyholt, født 9/3 1910, en del an min eiendom gnr. 126., bnr. 14., Rådalen i Rolvsöy. Parsellen er skyldsatt ved kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning, avholdt 14/11 1963, og gitt betegnelsen gnr. 126., bnr. 106., ~~tomt nr.~~ "Lyholt VII".

Arealet utgjör 36.976 m^2 og har följende grenser:

1 - 2 ..	107,82 m.	2 - 3..	78,39 m.	3 - 4 ..	34,76 m
4 - 5...	125,54 "	5 - 6..	40,30 "	6 - 7 ..	141,94 "
7 - 8 ..	104,96 "	8 - 9..	71,93"	9 -10 ..	361,20 "
10 -11 ...	50,48 "	11 -12..	27,78 "	12 -13 ..	33,64 "
13 -14 ...	6,70 "	14 - 15..	42,35 "	15 -16 ..	25,58 "
16 -17 ...	29,81 "	17 -18...	28,14 "	18 -19 ..	68,41 "
19 -20 ...	27/04 "	20 - 1 ..	55.54 "		

Bortfestet skjer på följende vilkår:

1. Det bortfestede areal skal benyttes til oppförelse av boligbebyggelse og til bebyggelse for utsalg av forbruksvarer som det er vanlig å ha i boligströk.

2. Festetiden gjelder fra 1.oktober 1964 og er 99 år.

3. Trygve Lyholt har rett til å utparsellere det festede areal til tomter og til å frembortfeste disse til formål som nevnt i nr. 1 etter plan over tomtenes beliggenhet. Veger, plasser, planeringer m.v. som Lyholt fastsetter.

4. I årlig festeavgift betaler Trygve Lyholt til Nils Saxegård og denne rettsetterfölger i festekontraktsforholdet kr. 0,10 pr. m^2. Festeavgiften skal begynne å löpe fra det tidspunkt arealet er byggeklart og tomtene blir frambortfestet. Årlig grunnleie er kr. 3.697,60.

5. Grunnleien forfaller til betaling hver 1. april, forskudds- for det kommende kontraktår.

6. Grunnleien skal kunne reguleres hvert 20. år under hensyntagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes brukeren. Blir partene ikke enige, skal grunnleien fastsettes ved voldgift med endelig virkning av Sorenskriveren i Onsöy og 2 mann som han oppnevner. Om behandlingen gjelder rettergangslovens kap. 32.

7. For festeavgiften med eventuelle omkostninger forbeholder grunneieren seg 1ste prioritets pant. Dog frafaller grunneieren pant i festeretten til de enkelte tomter som blir frembortfestet av Lyholt, idet grunneieren forbeholder seg 1ste prioritets panterett i den grunnleie Lyholt betinger seg for disse tomter.

8. Lyholt overtar selv alle utgifter vedrörende opparbeidelse av veger, kloakk- og vannledninger m.v., samt utarbeidelse av reguleringsplan og delings-bebyggelsesplan for det leiede areal.

9. Trær på området som er utlagt til veg, tilfaller grunneieren og fjernes av denne. Med hensyn til trær på bortsettendes tomter, skal Lyholt bestemme hvilke trær som skal stå. De som fjernes tilfaller grunneieren.

10. Lyholt og den der til enhver tid er bortfester, har rett til å overdra sin rett og plikt etter denne festekontrakt til andre.

11. Festekontrakten skal kunne tinglyses på den ovennevnte faste eiendom. Kontraktens gyldighet er betinget av at oppnåes prisgodkjenning på den avtalte leieavgift. Dens gyldighet er videre betinget av at festekontrakten overtas fri for pengeheftelser og andre generende heftelser, såsom forkjöpsrettigheter, föderåd m.v.

12. Lyholt bærer alle utgifter til kart- og oppmålings- og skylddelingsforretning, stempel, tinglysing samt til juridisk bistand for partene.

13. Hvis grunneieren önsker å selge retten til festeavgiften skal Lyholt ha forkjöpsrett.

14. Kontrakten er opprettet i 2-to- eksemplarer, hvorav Trygve Lyholt og Nils Saxegård har hvert sitt.

15. Trygve Lyholt skal ha forleierett til til samme pris for ytterligere ca. 60 mål, som kan måles opp når veibredden er bestemt. Dette arealet ligger på vestsiden av den vei som er planlagt fra Saxegaard Sag til kommunelokalet i Rolvsöy. Rolvsöy, den 13.okt. 1964.

Trygve Lyholt (s.) Nils Saxegård (s.)

Jeg bekrefter herved at grunneieren, Nils Saxegård, og festeren, Trygve Lyholt har undertegnet ovenstående festekontrakt i mitt nærvær. De er over 21 år.

Fr. Thorne (s.)

O.r.sakförer

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT
27 FEB. 1991
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 1820

Returneres til: Advokat Hans P Arnessen
Boks 100 Vinderen
0319 OSLO 3

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	Rolvsøy	126	218/	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer)/Foretaksnr. (7 siffer) [2]	Navn
	Jens Saxegård
3549915	A/S Selvaagbygg (fester)

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]	S.nr.	Formål [3]	Brøk (teller) [4]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	72	11	B	57	21	B	72	31			41			51		
2	"	72	12	"	57	22	B	72	32			42			52		
3	"	72	13	"	57	23			33			43			53		
4	"	72	14	"	57	24			34			44			54		
5	"	72	15	"	57	25			35								
6	"	72	16	"	57	26			36								
7	"	71	17	"	57	27			37								
8	"	71	18	"	57	28			38								
9	"	72	19	"	71	29			39			49			59		
10	"	72	20	"	71	30			40			50			60		

Sum tellere: 1460 = nevner: 1460

Doknr: 1820 Tinglyst: 27.02.1991 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
4) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
5) Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-89

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [6] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

h) [7] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

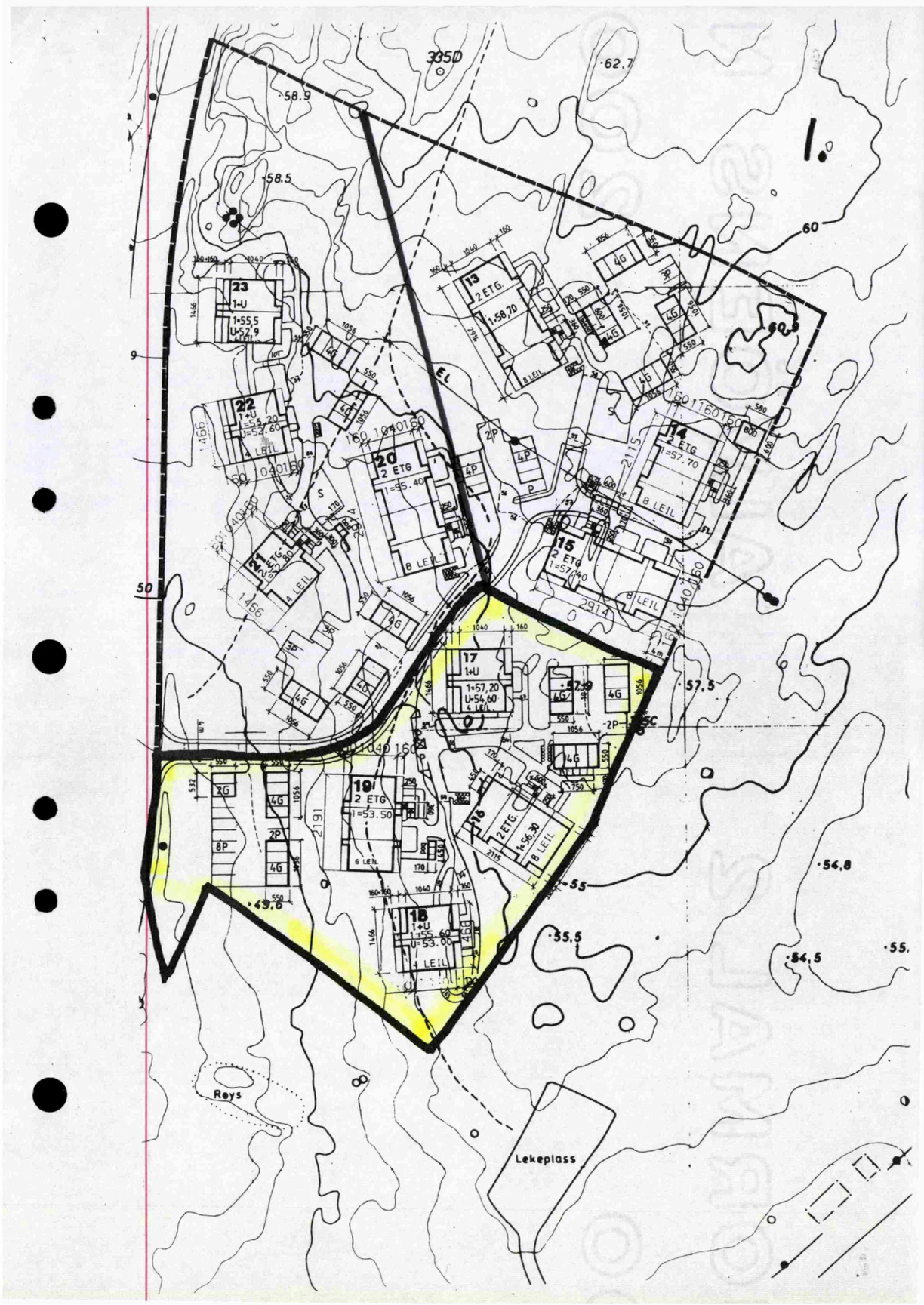
Vedlegg:
a) Situasjonsplan
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

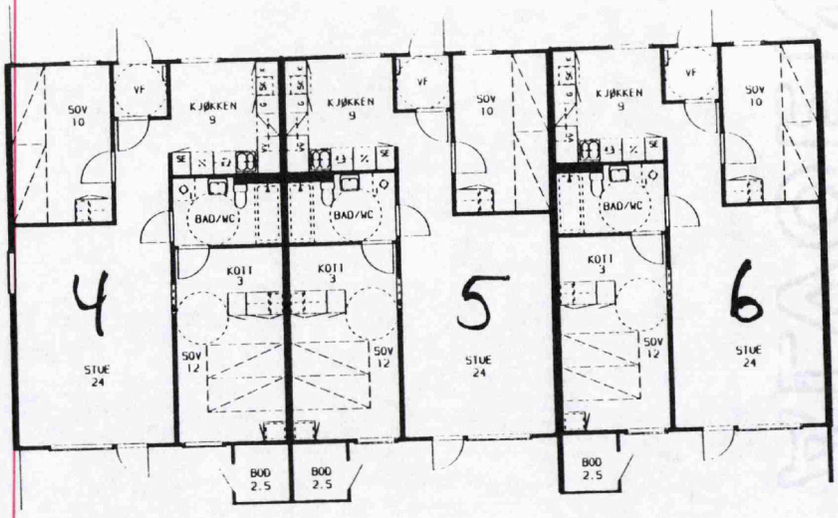
Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
	(S) Jens Saxegård som fester (S) A/S SELVAAGBYGG Selvaagbygg
Dato	

Noter:
6) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.

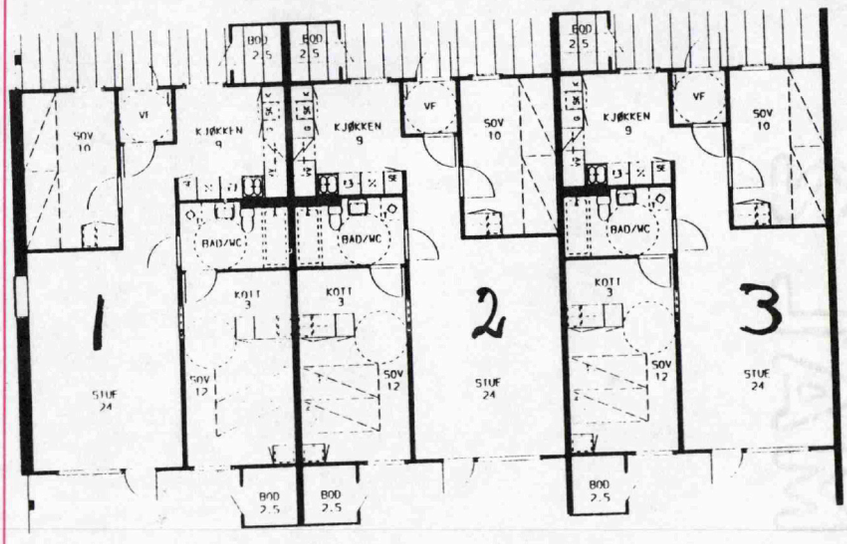
Firmaattest + byggemeld. i hj. dok.


335D
62.7
58.9
58.5
60
60.5
54.8
55
55.5
57.5
57.9
49.6
Røys
Lekeplass
23
1+U
22
1+U
20
2 ETG
21
2 ETG
13
2 ETG
14
2 ETG
15
2 ETG
17
1+U
19
2 ETG
16
2 ETG
18
1+U
B LEIL
4 LEIL
6 LEIL
4G
2P
4P
8P
XG

2.



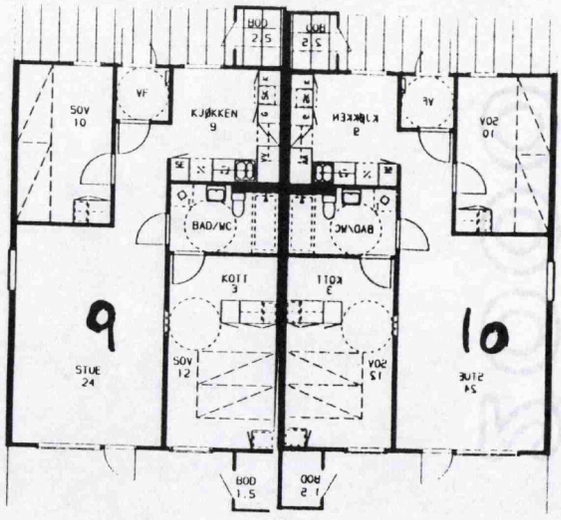
2. ETG



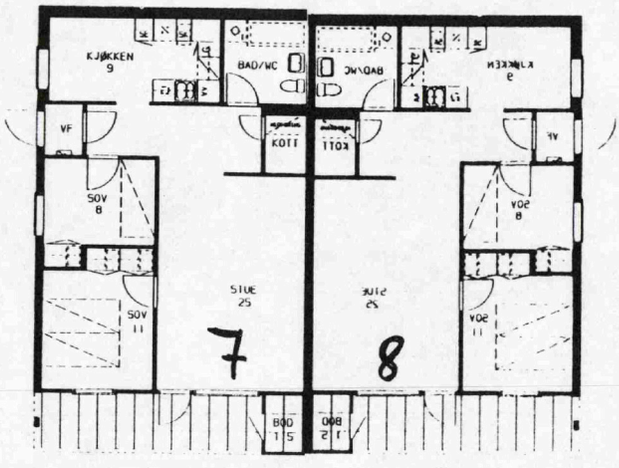
1 ETG

HUS 19

3.



1. ETG.

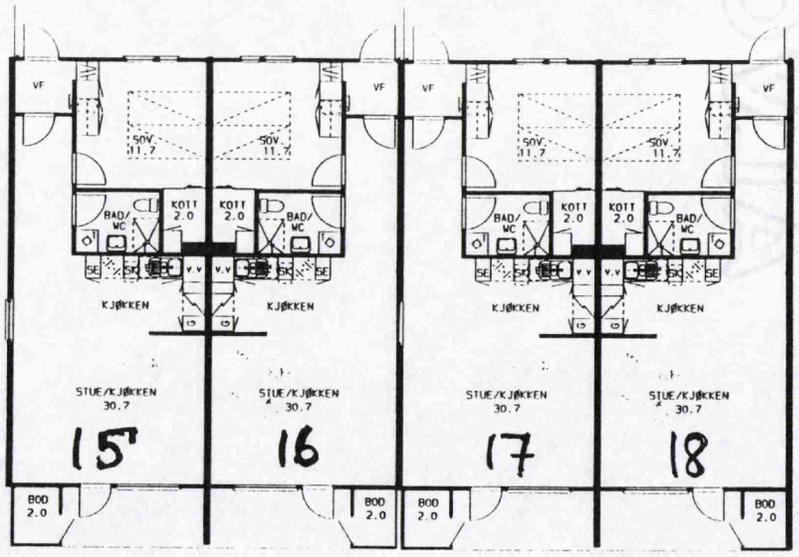


U. ETG.

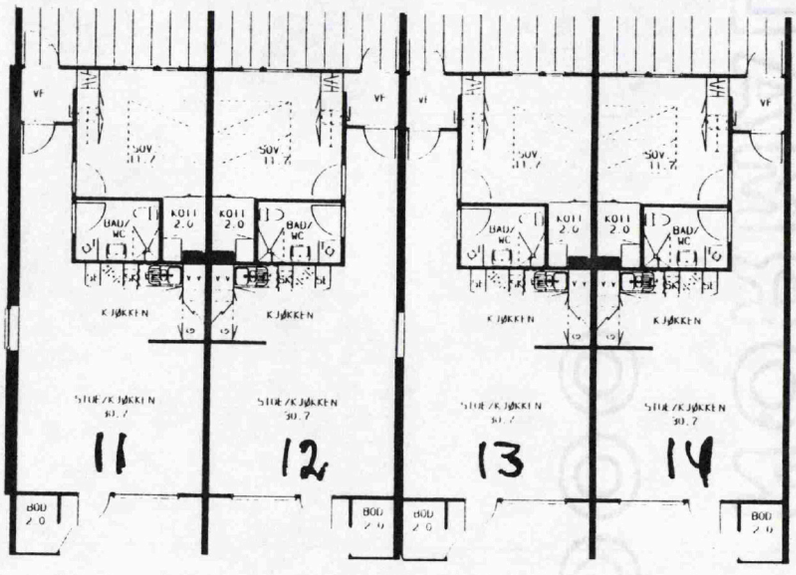
Hus 18

ATVOGENZOOM

4.



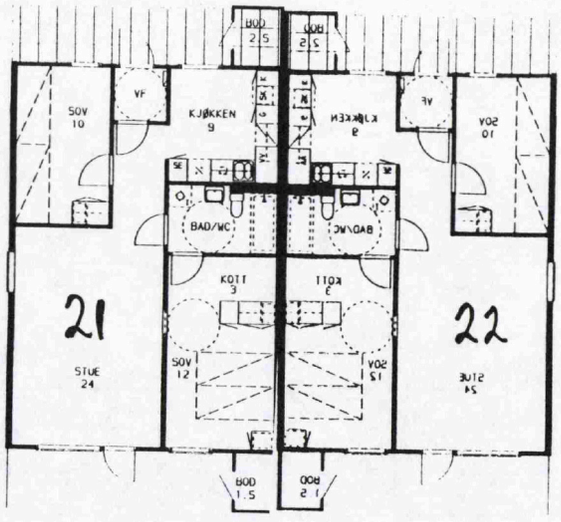
2 ETG.



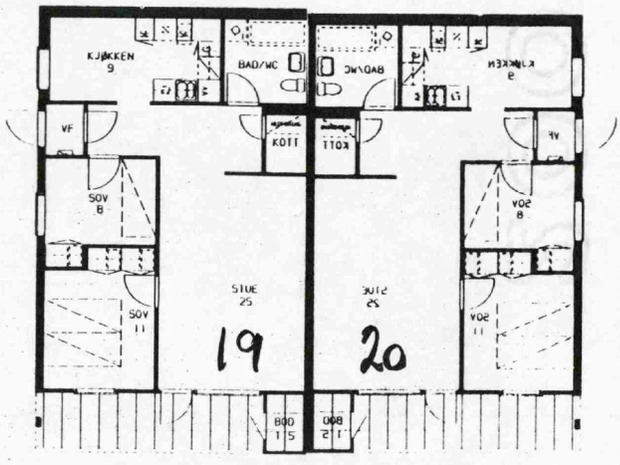
1. ETG.

Hus 16

5.



1. ETG.



U. ETG.

Hus 17

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260103
Adresse: Reinroseveien 3 C, 1663 ROLVSØY
Betegnelse: GNR 726, BNR 218, snr 10 i Fredrikstad kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Holmskau & Partners, Sarpsborg Tlf: 469 54 272

Salgsoppgaven er opprettet 16.10.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&HOLMSKAU PARTNERS

partners.no