

aktiv.





Daglig leder

Ine Meisund Bredholt

Mobil 911 55 707

E-post ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 200 000,-
Omkostn.: Kr 231 350,-
Total ink omk.: Kr 9 431 350,-
Felleskostn.: Kr 2 512,-
Selger: Thomas Alexander Grasto
Kristina Grasto

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 231/231 kvm
Tomtstr.: 2169.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr.: Gnr. 208, bnr. 1192
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1109250004

Eksklusivt byhus over 4 etasjer – gangavstand til sentrum, flotte uteplasser og fantastisk utsikt!

Moderne og innbydende enebolig i rekke over 4 etasjer, beliggende i et attraktivt område med gangavstand til Fredrikstad sentrum. Boligen har en gjennomført planløsning med flotte detaljer og gode lysforhold. Nyt fantastisk utsikt fra terrassen i 4. etasje, romslige terrasser med utgang fra stuen og en hyggelig platting og hage med utgang fra kjøkkenet – perfekte uteplasser for avslapning og sosiale sammenkomster. Her bor du med nærhet til både byliv og naturskjønne omgivelser. Fagerliveien ligger ca. en km nord for sentrum i et høydedrag som strekker seg opp mot Falchåsen. Det er ca. 10 minutters gangavstand til sentrum, om ikke turen skal gå på sykkel langs gode sykkelveier. Skoler, barnehager, matbutikker og fine turområder er også en spasertur unna.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	83
Budskjema	178

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 231 m²

BRA totalt: 231 m²

TBA: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 m² Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom/teknisk rom og garasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Kjøkken og stue

2. etasje

BRA-i: 64 m² Bad, hall m/trapp, soverom 1, soverom 2 og soverom 3

3. etasje

BRA-i: 63 m² Bad, soverom, loftstue m/trapp og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Byhusene er et sameie og blokkhusene på nedsiden et annet. Byhusene er oppført på en grunneiendom (gnr/bnr.), mens blokkene er oppført på en annen grunneiendom.

Prosjektet er regulert i en og samme reguleringsplan. Reguleringsplanen regulerer deler av hver grunneiendom til felles funksjoner for begge grunneiendommene.

Utbygging av grunneiendommene er i reguleringsplanen vurdert som et prosjekt når det bl.a. gjelder samletutnyttelse, og felles funksjoner som bl.a.: renovasjonsanlegg, adkomst, åpne rom og kommunikasjonsakser/kommunikasjonsarealer, for å nevne noe.

Det er tinglyst gjensidig rett til bruk av fellesfunksjonene på begge sameienes grunneiendommer. Sameiene har videre fordelt aktuelle kostnader til drift og vedlikehold seg imellom, herunder festeavgiften for grunneiendommen som byhusene oppføres på. Disse kostnadene fordeles mellom grunneiendommene i forhold til hvor mange bruksenheter bolig det er oppført på hver, og med lik del på hver bruksenhet

bolig. Festeavgiften for gnr, 208, bnr. 1192 skal fordeles mellom matrikkelenhetene på samme måte, og er en del av de årlige driftskostnadene ved det felles utomhusområdet.

I ekstraordinært årsmøte i Fagerlia 2 boligsameie som ble avholdt 19. september 2024 samtykket samtlige seksjonseiere til å endre sameiets vedtekter pkt. 4 fjerde ledd til følgende: Hver seksjon har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt for parsell som naturlig hører til boligen i henhold til kartutsnitt som er inntatt som en del av vedtektene. Den eksklusive bruksretten gjelder for 30 år fra vedtakelse og må deretter eventuelt vedtas på nytt, jf. eierseksjonsloven §25 femte ledd. Se vedlagte protokoll fra årsmøtet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2169.4 m²

Tomtebeskrivelse

Dels skrående, med til dels flate partier ved innkjøring/inngang og utgang fra kjøkken/stue i første etasje. Asfaltert innkjøring til garasje/inngang og gresslagt og dels fjell i hage utenfor terrassen i første etasje.

Tomten gir rom for et mangfold av aktiviteter, og de bilfrie uteområdene bidrar til å gi trygge rammer for lek og opphold.

Tomten trappes oppover i den vestvendte hellinga, Fagerlia, og legger forholdene til rette for gode uterom med sol og overblikk. Terrengforskjellene på tomta bidrar til både gunstige lysforhold, men også til å strukturere området. Ved byhusene trappes terrenget mellom husene og bidrar til å skape definerte rom tilhørende hver boenhet. Utearealene som omkranses av blokkbebyggelsen fremstår som frodige tun for opphold og rekreasjon. Terrengformingen og vegetasjonen bidrar til å skape en sekvens av åpne og lukka rom, som skaper variasjon og dynamikk i uterommene. De ulike sonene er bundet sammen av interne gangveier og siktlinjer som bidrar til å skape et helhetlig parkdrag gjennom boligområdet.

Gjennom et mangfold av plantearter endrer gårdsrommene seg gjennom vekstsesongen. Fra de første pinseliljene ærbødig ønsker våren velkommen, overtar fruktblomstring og hortensia hovedrollen, før staudene bryter ut i all sin prakt i sommer- og høstmånedene. Beplantningen komplimenteres av vintergrønne arter som einer, furu, laurbærhegg og rododendron. Beplantningen omkranser større områder med klipt plen som legger til rette for uprogrammert lek og opphold som ballspill, badminton, krocket og andre aktiviteter. Det er i tillegg lagt opp til pallekarmer hvor beboerne kan dyrke egne vekster, og på den måten komme nærmere markens grøde.

Tomten er en felles festet tomt for både Fagerlia 1 Boligsameie og Fagerlia 2 Boligsameie. Gunneier er Sameiet Nygård og Guldberg. Festeavgiften betjenes gjennom felleskostnadene.

Beliggenhet

Fagerlia i Fredrikstad er et idyllisk og attraktivt område som kombinerer naturskjønne omgivelser med sentral beliggenhet. Her finner du en perfekt balanse mellom ro og nærhet til byens fasiliteter. Området byr på flotte turmuligheter i grønne omgivelser, samtidig som du har kort vei til Fredrikstad sentrum med sitt rike utvalg av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Fagerlia er kjent for sin familievennlige atmosfære, trygge nabolag og gode tilbud for både store og små. Skoler, barnehager og lekeplasser ligger i nærheten, og det er enkel tilgang til kollektivtransport og hovedveier. Dette gjør Fagerlia til et populært valg for dem som ønsker en harmonisk hverdag med alt man trenger innen rekkevidde.

Her kan du virkelig finne roen, samtidig som du har bylivet rett rundt hjørnet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, blokkbebyggelse og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Fagerlia er godt forbundet med offentlig transport, noe som gjør det enkelt å komme seg til og fra området. Kun en kort gåtur til nærmeste bussholdeplass. For de som foretrekker tog, er togstasjonen også innen gåavstand. I tillegg til dette er byferja tilgjengelig fra Fredrikstad sentrum.

Bygningssakkyndig

Witek AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og takvinduer.

Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør. Bygningen har malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Dør er utvendig beslått med aluminium. Balkong oppført i trekonstruksjon med underliggende membran. Rekkverk i stål.

Terrasse i loft etasje, oppført i trekonstruksjon med underliggende membran. Rekkverk i stål. Terrasse i første etasje og pergola oppført i trekonstruksjoner.

Ståldør fra loft å ut på tak.

For ytterligere informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.02.2025 av Witek AS.

Innhold

Boligen går over 4 etasjer og inneholder:

Underetg.: entrè med direkte adkomst til garasje, gang, toalett og vaskerom/teknisk rom.

1. etg.: kjøkken og stue med utgang til både terrasse og platting med pergola.

2. etg.: 3 soverom og bad.

3. etg.: soverom m/walk in closeth, bad og loftstue med utgang til terrasse med flott utsikt over byen.

Standard

Denne boligen har en gjennomgående moderne standard med kvalitetsmaterialer og funksjonelle løsninger. Innvendig finner vi parkett og fliser på gulvene, noe som gir et stilrent og tidløst uttrykk. Veggene har malte plater, og takene er også malt, noe som bidrar til en lys og luftig atmosfære.

Boligen er oppført med solide konstruksjoner, der etasjeskillerne er av trebjelkelag, og gulvet mot grunn består av betongdekke. En vedovn og isolert stålpipeline gir ekstra varme og kos på kalde dager.

Våtrommene holder høy standard med flislagte gulv og vegger, elektriske varmekabler og moderne sanitærløsninger.

Kjøkkenet er utstyrt med en stilren innredning med glatte fronter og en praktisk benkeplate i laminat. Her finner du integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin, samt vannstoppsystem og komfyrvakt for ekstra sikkerhet.

Boligen har balansert ventilasjon, som sikrer et godt inneklima.

Samlet sett er dette en bolig med høy teknisk og estetisk standard, hvor moderne løsninger og gode materialvalg sikrer et komfortabelt og lettstelt hjem.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag, TG2

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon, TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret. Stedvis noe skruer som er skutt for langt inn i kledning, bør gjøre lokal påføring av mer olje.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Innvendig

Etasjeskille loft etasje ,TG2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Ved stikkprøver ble det registrert avvik på 17-18 mm gjennom hele rommet. Glipper mellom gulv og list.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted,TG2

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stålskorsteinen er ikke montert slik monteringsanvisning viser. Der skorsteinen er innkasset skal det være lufteventil i nedre og øvre del av kassen. Lufteventilene skal ha en størrelse på minimum 30 cm² hver. Det skal i tillegg være en inspeksjonsluke på 30x30 cm på egnet sted i kassen. Dette for at det skal være mulig å inspisere skorsteinen.

Tiltak

- Tiltak:
- Selger opplyser om følgende: Det er bestilt opp utstyr til utbedring av dette. Montasjedato ikke fastsatt.

Våtrom

Andre etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis for litt liten nedsenk og ikke 1:100 i hele dusjsone.

Tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering,TG2

Dreneringen er fra 2023. Det kommer et rør opp under terrasse ved kjøkken. Som er stakerør til drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Manglende toppliste og bøyd grunnmursplast inn mot vegg under balkong.

Tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon om mulig. Selger opplyser om følgende: Grunnmursplast under balkong utbedres etter vinter.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer, TG3

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og takvinduer. Vinduer er utvendig beslått med aluminium. Takvinduer står for høyt for å kontrollere. Selger opplyser at vindu som må justeres blir utbedret. Det er ikke fastsatt dato. Vindu som ikke er barnesikret utbedres uke 9 eller 10. Noe som vil gi punktet TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vindu på kjøkken tar i karm Vinduer i loft etasje er ikke barnesikret.

Tiltak

- Tiltak:
- Justering. Vinduer må sikres. Selger opplyser at vindu som må justeres blir utbedret. Det er ikke fastsatt dato. Vindu som ikke er barnesikret utbedres uke 9 eller 10. Noe som vil gi punktet TG1.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold, TG3

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Tiltak

- Andre tiltak:
 - Det anbefales å ha fall bort fra grunnmur. Det er ikke nødvendig med tiltak så lenge pukk til drenering går synlig helt opp til overflaten, et stykke ut fra vegg og drenerer massen fort bort før den kommer til grunnmursplast. Det er viktig å holde stein/pukk ren for blader, jord og annet som kan begrense drenerings effekten. KS fra grunnentreprenør viser at det er drenerende masser synlig under balkong
- Kostnadsestimatet er satt for en eventuell utbedring.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

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

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

Rømningsvei fra luke og ut på tak. Merk at det kun er rekkverk på en side og på andre siden er det ingen sikring. Det må derfor settes seg inn i slik at man er klar over risikoen ved rømning og dør må sikres slik at barn ikke kommer seg ut.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement for TV og internett/bredbånd.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje. Det er integrert garasje med direkte adkomst inn i huset.

Parkering skal skje i garasjen som inngår i bruksenheten. Utendørs parkering kan gjøres på den mindre gårdsplass som ligger i umiddelbar tilknytning til bruksenhetens inngangsparti/garasjeport, og for de bruksenhetene det gjelder; på anvist areal.

Seksjonseierens gjester har anledning til å bruke gjesteparkeringen på nabosameiets eiendom. Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes til gjesteparkering.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP3619987

Radonmåling

Bolligen ligger i et radonutsatt område. Se områdeanalyse for mer informasjon.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger, jfr. vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av Witek AS.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Boligen ble ferdigstilt i november 2023, og har ikke vært bebodd etter ferdigstillelsen.

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

Energi

Oppvarming

Vedovn med stålpipen i stue.

Varmekabler i gang, vaskerom, wc, begge bad og garasje.

Varmefolie der hvor det er parkett, minus bod/garderobe i 4.etg.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 9 200 000

Kommunale avgifter

Kr 22 273

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 18 010

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er beregnet til kr 18 010,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Info vannavgift

Boligen har ikke vært bebodd og akonto beløp for vann/avløp er lave. Det må påregnes høyere avgifter når eiendommen tas bruk. Det er vannmåler i boligen.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

230/1690

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 512,- pr. måned inkluderer forretningsførsel og revisjon, festeavgift, stell av felles utomhusarealer/lekeplasser, bygningsforsikring, andre driftskostnader, vedlikehold og avsetning til framtidig vedlikehold - jfr. vedlagte budsjett fra forretningsfører.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 512

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ingen felles lån i sameiet.

Sameiet

Sameienavn

Fagerlia 2 Boligsameie

Organisasjonsnummer

931749382

Om sameiet

Sameiets navn er Fagerlia 2 boligsameie, Fredrikstad.

Sameiet består av eiendommen gnr 208, bnr 1192 (festet tomt) i Fredrikstad kommune.

Sameiet består av 8 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal(BRA), eksklusive balkonger/terrasser. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det foreligger ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett

Regnskap/budsjett

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

årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold iht. tilbakemelding fra styret i sameiet. Ingen spesifikke regler foreligger.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 1192, seksjonsnummer 3 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er registrert pålegg/mangler vedrørende piper og ildsteder. Avvik gjelder stålskorstein - feil montering. Skorstein er ikke montert i samsvar med monteringsanvisning. Kommentar: Stålskorsteinen er ikke montert slik monteringsanvisningen viser. Der skorsteinen er innkasset skal det være lufterventil i nedre og øvre del av kassen. Lufterventilene skal ha en størrelse på minimum 30 cm² hver. Det skal i tillegg være en inspeksjonsluke på 30x30 cm på egnet sted i kassen. Dette for at det skal være mulig å inspisere skorsteinen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/208/1192/3:

05.05.2021 - Dokumentnr: 528143 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 77 337

Gjelder fra dato: 01/01-2021

Tomteverdi: NOK 1 546 750

Bestemmelser om regulering av leien

Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1192 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår - feste

Årlig festeavgift: NOK 125 000

Festekontrakten er utvidet til å også gjelde gnr. 208 bnr. 1850

Nye vilkår - feste

Bestemmelser om regulering av leien

25.06.2021 - Dokumentnr: 776162 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 125 000

Gjelder fra dato: 07/06-2021

Tomteverdi: NOK 814 753

Utvidelse av festekontrakt tinglyst 05.05.2021 med dok.nr 528143 på gnr. 208 bnr. 1192 og 1492

Festerett opprinnelig tinglyst 26.06.1939

Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1192 F

Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2022 - Dokumentnr: 103684 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Weboppgjør AS

Org.nr: 983 570 658

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2022/1259269-1/200

Sletting av rettighetshaver

Fra: Stavlund AS

Org.nr: 983 261 523

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Pantedokument 2024/1040372-1/200

04.07.2022 - Dokumentnr: 732713 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1192

Gjensidig rett til å anlegge og ha liggende teknisk infrastruktur

Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1192 F

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2022 - Dokumentnr: 732804 - Bruksrett

Gjelder feste

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1192

Gjensidig bruksrett

Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1192 F

Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2023 - Dokumentnr: 552778 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 230/1690

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 28.11.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk, jfr. vedlagte tilstandsrapport fra Witek AS.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.11.2024.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringsplan for Fagerlifjellet godkjent 10. desember 2020.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger, men overtagelse kan uansett ikke skje før siste halvdel av april.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

9 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

230 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

231 350 (Omkostninger totalt)

242 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

245 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 431 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 442 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 445 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 231 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og markeds pakke kr 21 900,- mm. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 7 190,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringspant og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 20 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ine Meisund Bredholt
Daglig leder
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Cecilie K. Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Ansvarlig megler

Ine Meisund Bredholt
Daglig leder
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, Karl Johans gate 1
1706 SARPSBORG
Tlf: 691 41 545

Salgsoppgavedato

03.03.2025







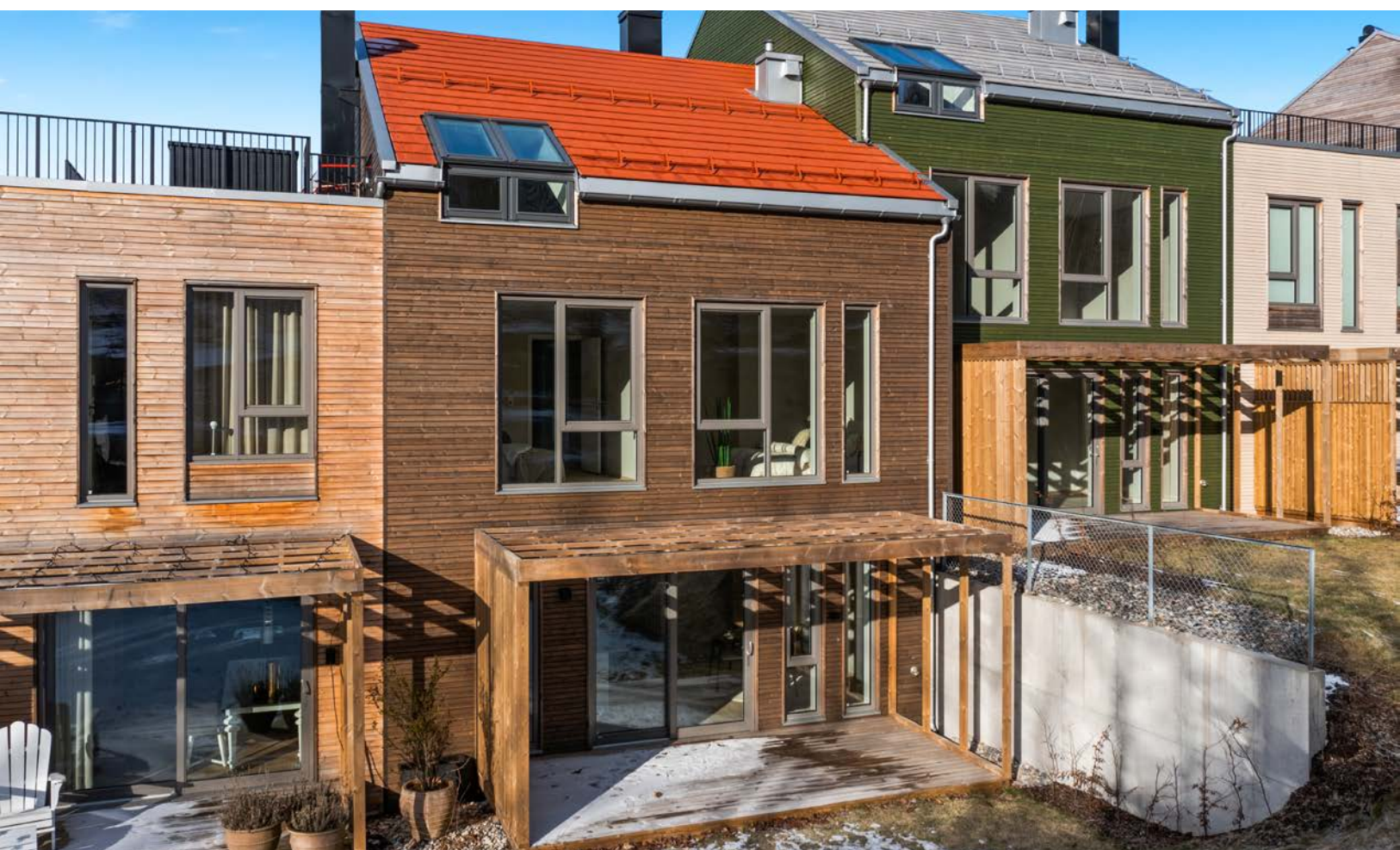


Stuen

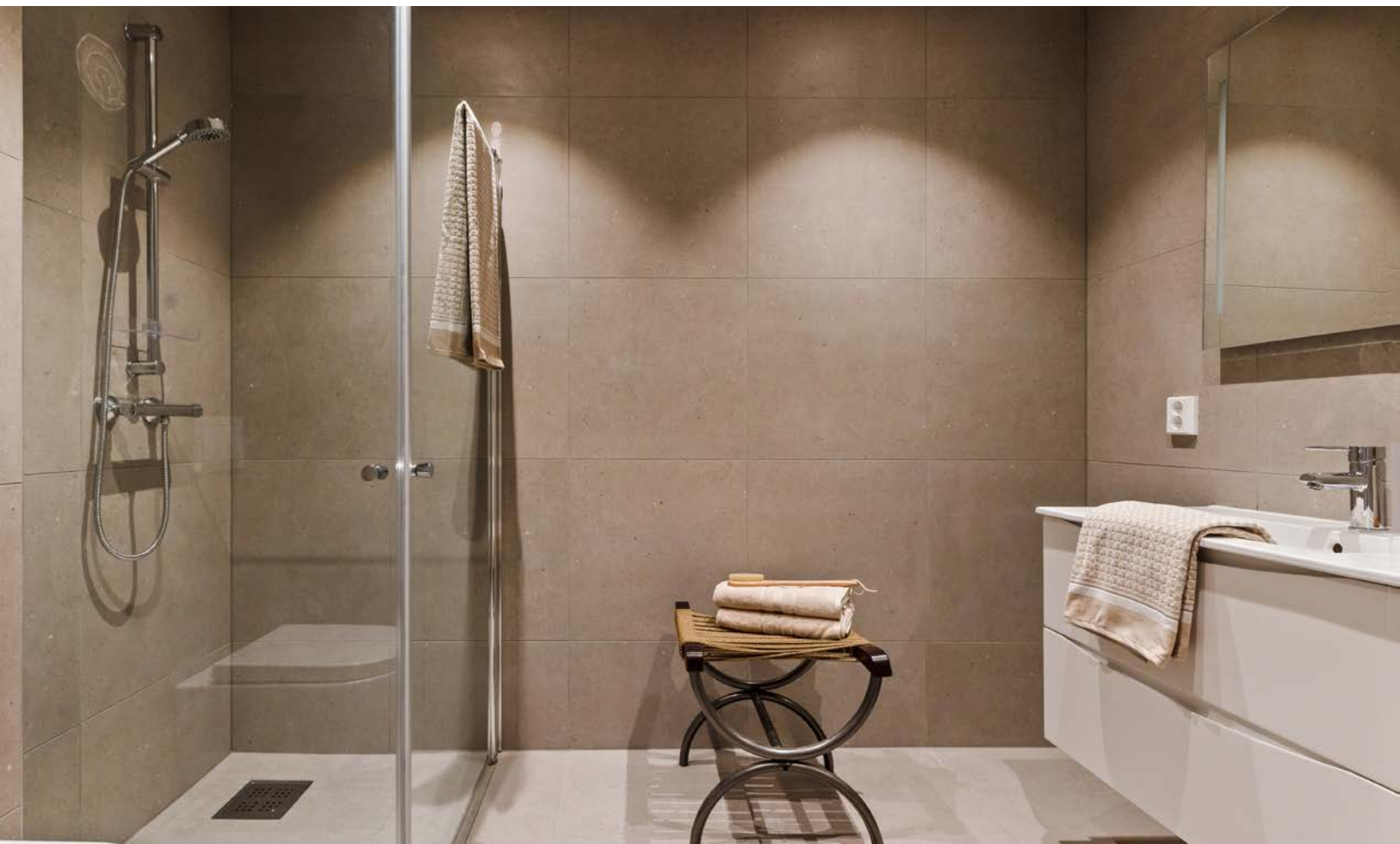










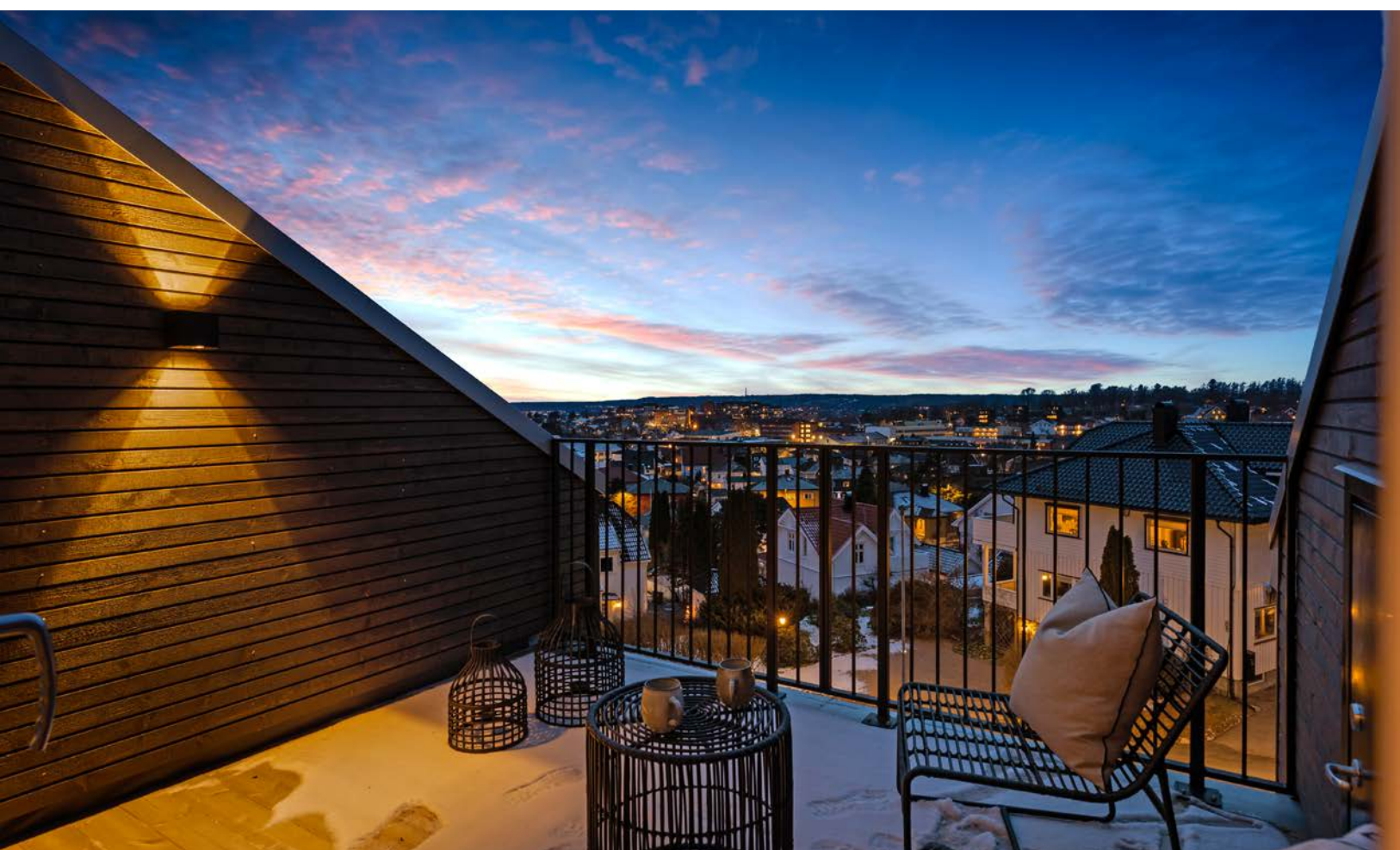












Plantegning



Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målibar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Fagerliveien 25 C, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 # gnr. 208, bnr. 1192, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m² BRA-i: 231 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 28.02.2025

Oppdragsnr.: 21001-1518

Referansenummer: LT4324

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Petter Sørtorp

Vår ref:



WitekTM
TAKST OG EIENDOM



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. 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

Ole Petter Sørtorp

Uavhengig Takstingeniør

ole@witek.no

958 11 011



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er et rekkehus med underetasje oppført i 2023/2024, generelt oppført i kjente konstruksjoner.

Selger har selv ikke bodd i boligen og heller ingen andre.

Det er påvist avvik, som følge av tekniske avvik og utførelser på bygningsdelene.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og takvinduer.
Vinduer er utvendig beslått med aluminium.
Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør.
Bygningen har malte balkongdører i tre med 3-lags glass.
Dør er utvendig beslått med aluminium.
Balkong oppført i trekonstruksjon med underliggende membran.
Rekkverk i stål.
Terrasse i loft etasje, oppført i trekonstruksjon med underliggende membran.
Rekkverk i stål.
Terrasse i første etasje og pergola oppført i trekonstruksjoner.
Ståldør fra loft å ut på tak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og betong i garasje.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Gulv mot grunn er av betongdekke.
Etsjeskillere er av trebjelkelag.
Boligen har isolert stålpipeline og vedovn.

Rom under terreng:
Gulvet er av fliser og betong i garasje.
Veggene har malte flater.

Boligen har malt og lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Innvendig har boligen ståldør til garasje.

Garasje
Gulv er av betong.
Vegger er av malte flater.
Himling er av malte flater.
Leddport med elektrisk åpner.
Avtrekk ut.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Bad 2:
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom/teknisk rom
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Veggmontert toalett.
Servant med underskap.
På gulv er det fliser.
På vegger er det malte flater.
I himling er det malte flater.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap i vaskerom.
Stoppkran plassert på/i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 187 liter.
Plassert i vaskerom.
63 AHS med div. jordfeilsautomater, bryter utelys og bryter brann.
Sikringssskap plassert i vaskerom.
Varmekabler i gang, vaskerom, wc, begge bad og garasje.
Varmefolie der hvor det er parkett, minus bod/garderobe i 4. etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er fjell, sprengt ut og planert.
Dreneringen er fra 2023.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Skrående terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

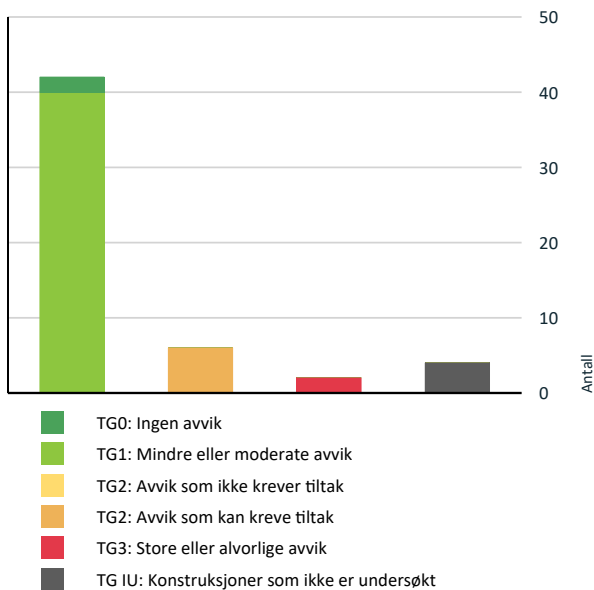
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

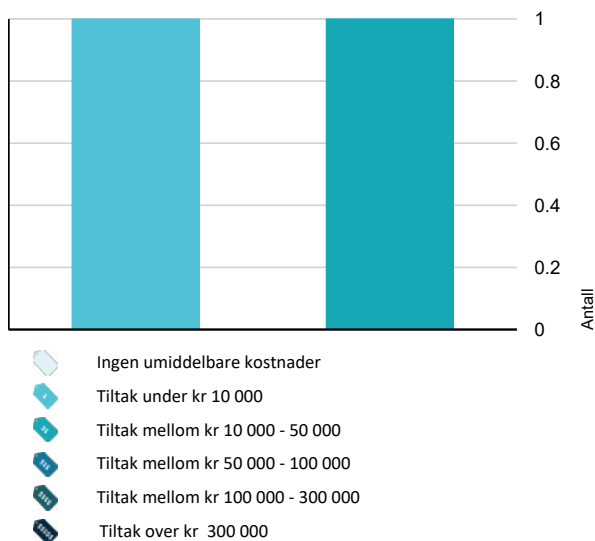
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er rekvirert av Thomas Grasto. Hensikten med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport med verditakst i forbindelse med salg av Fagerliveien 25 C i Fredrikstad kommune.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer.

Det elektriske anlegget og røropplegget er vurdert på et enkelt plan.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Pipas og ildstedets branntekniske egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten.

Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Selgeren har ikke bebodd eiendommen selv og av den grunn kjenner de ikke boligens sin beskaffenhet.

Takstingeniør har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstingeniør ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > Andre etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille loft etasje** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

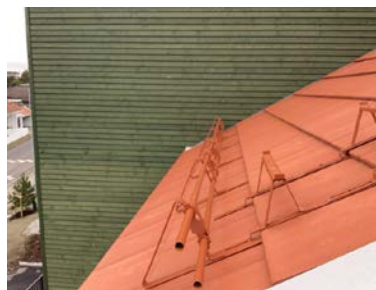
Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra terrasse.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål og plast.

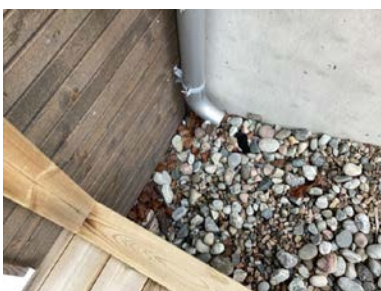
Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Konstruksjonen er skjult og derfor umulig å fastsette konkret.

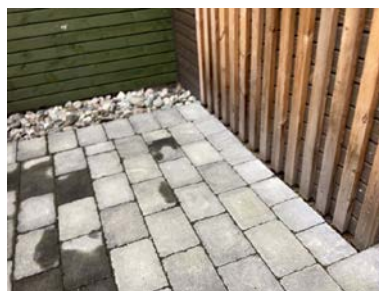
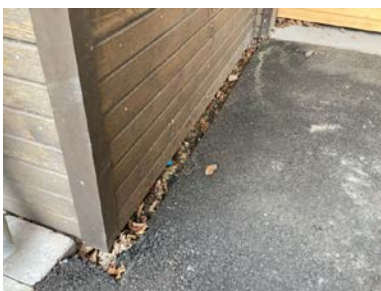
Stedvis noe skruer som er skutt for langt inn i kledning, bør gjøre lokal påføring av mer olje.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Tilgang til kneloft fra takterrasse via ståldør.

Ytterligere takkonstruksjon er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og takvinduer.

Vinduer er utvendig beslått med aluminium.

Takvinduer står for høyt for å kontrollere.

Selger opplyser at vindu som må justeres blir utbedret. Det er ikke fastsatt dato.
Vindu som ikke er barnesikret utbedres uke 9 eller 10. Noe som vil gi punktet TG1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu på kjøkken tar i karm
Vinduer i loft etasje er ikke barnesikret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering.
Vinduer må sikres.

Selger opplyser at vindu som må justeres blir utbedret. Det er ikke fastsatt dato.
Vindu som ikke er barnesikret utbedres uke 9 eller 10. Noe som vil gi punktet TG1.

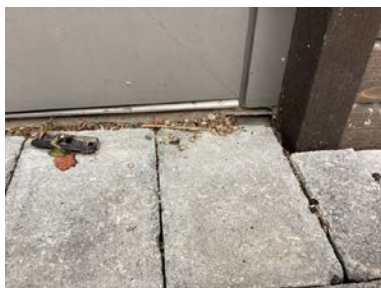
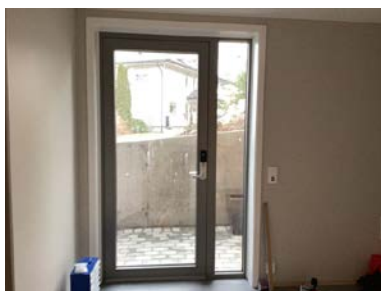
Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport

📍 TG 1 Dører

Bygningen har stål/aluminiums hovedytterdør.



📍 TG 1 Balkongdører

Bygningen har malte balkongdører i tre med 3-lags glass.

Dør er utvendig beslått med aluminium.

Ingen tilgang for å kontrollere om det er beslag under dører på balkong.

Tilstandsrapport

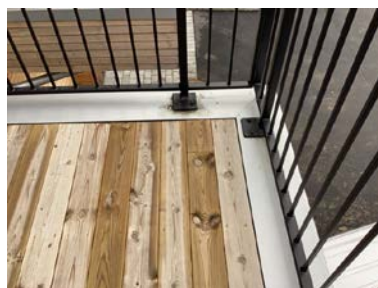


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført i rekonstruksjon med underliggende membran som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Rekkverk i stål.

Ingen tilgang for å kontrollere undergulv.

Det er ikke registrert nødoverløp, så det er viktig at nedløp/sluk kontrolleres og renses ofte.



TG 1 Terrasse med pergola

Tilstandsrapport

Terrasse og pergola oppført i trekonstruksjoner.



TG 1 Takterrasse loft

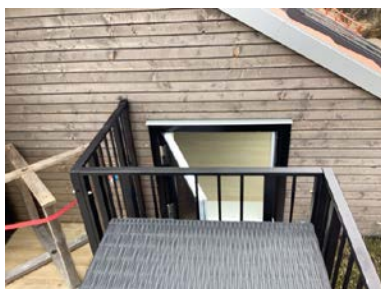
Terrasse hvor deler ligger over underliggende rom.
Oppført i trekonstruksjon med underliggende membran som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Rekkverk i stål.

Ingen tilgang for å kontrollere undergulv.



TG 1 Brannør med rømning

Ståldør fra loft å ut på tak.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og betong i garasje.
Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Tilstandsrapport

Vedlikehold o.l:
Noen mindre merker på vegg og i gulv v/kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er av betongdekke.

Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Etasjeskille loft etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøver ble det registrert avvik på 17-18 mm gjennom hele rommet.

Glipper mellom gulv og list.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



TG 1 Etasjeskille 1. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 13 mm gjennom rommet i stuekjøkken.

TG 1 Etasjeskille 2. etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved stikkprøve ble det registrert høydeforskjell på ca. 7-8 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålppe og vedovn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stålskorsteinen er ikke montert slik monteringsanvisning viser. Der skorsteinen er innkasset skal det være lufteventil i nedre og øvre del av kassen. Lufteventilene skal ha en størrelse på minimum 30 cm² hver.

Det skal i tillegg være en inspeksjonsluke på 30x30 cm på egnet sted i kassen. Dette for at det skal være mulig å inspisere skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser om følgende:

Det er bestilt opp utstyr til utbedring av dette. Montasjedato ikke fastsatt.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av fliser og betong i garasje.

Veggene har malte flater.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betraktes som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt og lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



TG 1 Innvendige dør til garasje

Innvendig har boligen ståldør til garasje.



TG 1 Garasjerom

Tilstandsrapport

Garasje

Gulv er av betong.
Vegger er av malte flater.
Himling er av malte flater.

Leddport med elektrisk åpner.
Avtrekk ut.

Det er registrert tidligere sprekker som er fuget igjen.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer i form av uavhengig kontroll.

UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vedlikehold o.l:
Synlig skruehull og skjolder/merker på vegg.
Enkel utførelse rundt ventilasjonsanlegg, synlig isolering.

Tilstandsrapport

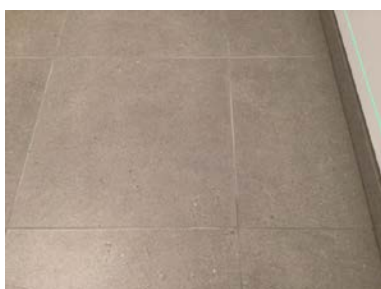


UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er lokalisert noe hull lyd, men flisene viker å sitte godt. Ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.



UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Tilstandsrapport

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.



UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



UNDERETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på uavhengig kontroll som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer i form av uavhengig kontroll.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Noen mindre merker.



LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

LOFT > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med sealingbag og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.



LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på uavhengig kontroll som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer i form av uavhengig kontroll.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis for litt liten nedsenk og ikke 1:100 i hele dusjsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.



ANDRE ETASJE > BAD

📌 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.



ANDRE ETASJE > BAD

📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett veggmontert toalett med sealingbag og dusjvegger/hjørne.



ANDRE ETASJE > BAD

📌 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



ANDRE ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av alder på bad, og mottatt dokumentasjon på uavhengig kontroll som er en bekreftelse på at det er utført uavhengig kontroll.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN M/STUE/SPISESTUE

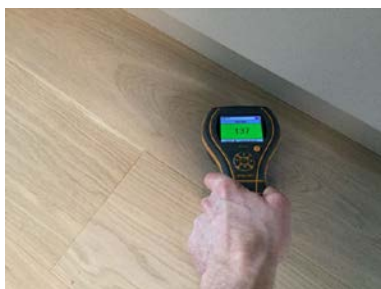
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Anbefaler sprutsikring bak vask.



FØRSTE ETASJE > KJØKKEN M/STUE/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

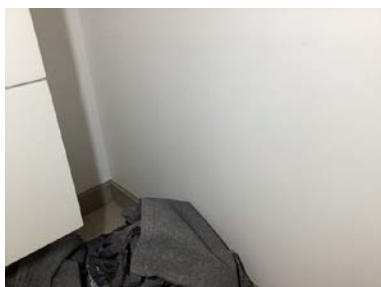
1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Veggmontert toalett veggmontert toalett med sealingbag.
Servant med underskap.

På gulv er det fliser.
På vegger er det malte flater.
I himling er det malte flater.

Selger opplyser om følgende:
Det er bestilt "Waterguard" som skal bli montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport

Rørskap i vaskerom.

Stoppekran plassert på/i rørskap.

Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Borgerør opplyser om følgende:

Stakemuligheter fra sluk på teknisk rom/vaskerom i alle 1 etg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 187 liter.

Tilstandsrapport

Plassert i vaskerom.



Oppvarming

Vedovn.

Varmekabler i gang, vaskerom, wc, begge bad og garasje.

Varmefolie der hvor det er parkett, minus bod/garderobe i 4.etg.

ⓘ TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

63 AHS med div. jordfeilsautomater, bryter utelys og bryter brann.

Sikringskap plassert i vaskerom.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023 Nyinstallasjon/nybygg

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstingeniørens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er fjell, sprengt ut og planert.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2023.

Det kommer et rør opp under terrasse ved kjøkken. Som er stakerør til drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende topplist og bøyd grunnmursplast inn mot vegg under balkong.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

Selger opplyser om følgende:

Grunnmursplast under balkong utbedres etter vinter.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Store deler av grunnmur er dekket eller ligger under terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 3 Terrengforhold

Skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å ha fall bort fra grunnmur.

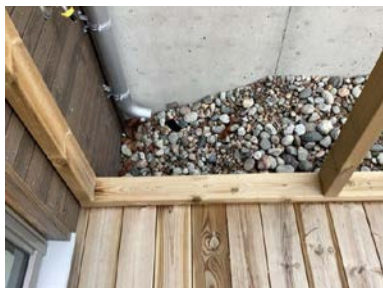
Det er ikke nødvendig med tiltak så lenge pukk til drenering går synlig helt opp til overflaten, et stykke ut fra vegg og drenerer massen fort bort før den kommer til grunnmursplast. Det er viktig å holde stein/pukk ren for blader, jord og annet som kan begrense drenerings effekten.

KS fra grunnentreprenør viser at det er drenerende masser synlig under balkong

Kostnadsestimatet er satt for en eventuell utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

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

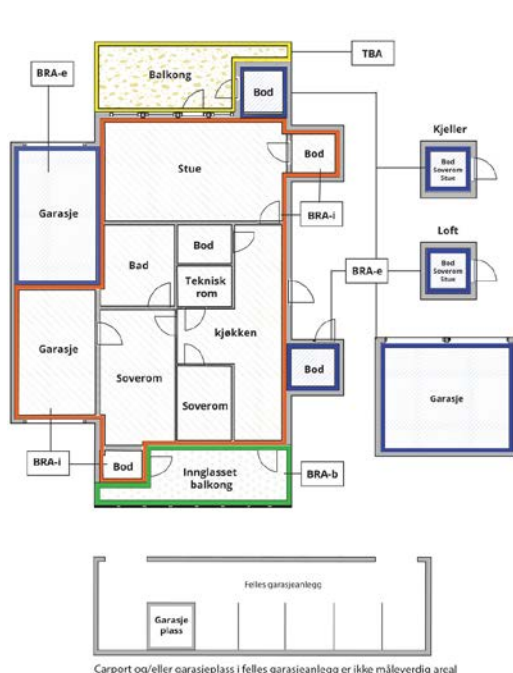
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	40			40	8
Andre etasje	64			64	
Første etasje	64			64	24
Underetasje	63			63	
SUM	231				32
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Bad, Loftstue m/trapp, Soverom, Bod		
Andre etasje	Bad, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe		
Første etasje	Kjøkken m/stue/spisestue		
Underetasje	Hall m/trapp, Toalettrom, Vaskerom/teknisk rom, Garasje		

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rømningsvei fra luke og ut på tak. Merk at det kun er rekkverk på en side og på andre siden er det ingen sikring. Det må derfor settes seg inn i slik at man er klar over risikoen ved rømning og dør må sikres slik at barn ikke kommer seg ut.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	195	36

Kommentar

Rekkehus

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Ole Petter Sørtorp	Takstingeniør
	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1192		3	2169 m ²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse

Fagerliveien 25 C

Hjemmelshaver

Fagerliveien Utvikling AS

Eierandel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fagerlia ligger i stigningen der Fagerliveien leder opp til Falchåsen. Fagerlia har omdannet området mellom Karivold/Hassingen og Bryggerifjellet til en ny og spennende bydel - en utvidet del av sentrum. Fredrikstad sentrum ligger en spasertur unna og i nærområdet finner du dagligvareforretninger ved Hassingen og ved Wilbergjordet - eller du kan spasere ned til sentrums gågater,

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

Dels skrående, med til dels flate partier ved innkjøring/ingang og utgang fra kjøkken/stue i første etasje. Asfaltert innkjøring til garasje/ingang og gresslagt og dels fjell i hage utenfor terrasse i første etasje.

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/revkurent 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/revkurent, 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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF,	SP3619987			

Kommentar

Det er felles forsikring av bygningen i sameiet, og premien er en del av felleskostnadene. Egen innboforsikring må tegnes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.02.2025	Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.02.2025	Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Eier	17.02.2025	Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Meglerpakke	17.02.2025	Div. opplysninger om eiendommen/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	03.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LT4324>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250004	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristina Grasto	Thomas Alexander Grasto
Gateadresse	
Fagerliveien 25C	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1109250004

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KG, TAG

1

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

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Se tilstandsrapport.(skjevhet i gul)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Beskrivelse

Foreligger tilstandsrapport

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina Grasto	6ac283e5324ee5b4d81bb7 0e04e5ae9daf6cea8d	10.02.2025 20:20:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Grasto	bd2c72b3440c08df2ceffd4 9703090decd87da36	10.02.2025 10:06:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1109250004

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

Nabolagsprofil

Fagerliveien 25C - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Fagerliveien 1 Linje 8	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	19 min 🚶 1.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 41 min 🚗
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min 🚗

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	27 min 🚶 2 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min 🚗 2.9 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min 🚶 0.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	16 min 🚶 1.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

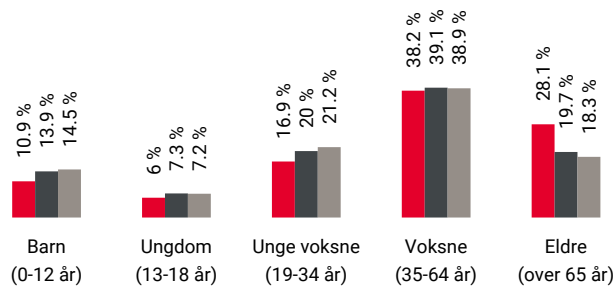
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Karivold-Falchåsen	1 659	846
🇳🇴 Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	10 min 🚶 0.7 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	13 min 🚶 0.9 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	19 min 🚶 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	6 min 🚶 0.5 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	13 min 🚶 1 km



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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



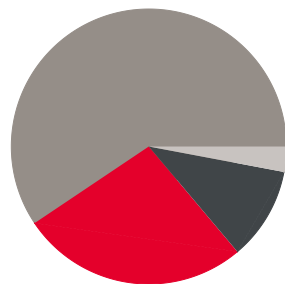
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

	Glemmen videregående Aktivitetshall	8 min	0.6 km
	Bratlieparken balløkke Ballspill	16 min	1.1 km
	Family Sports Club Fredrikstad	10 min	
	Centrum Helsestudio	10 min	

Boligmasse

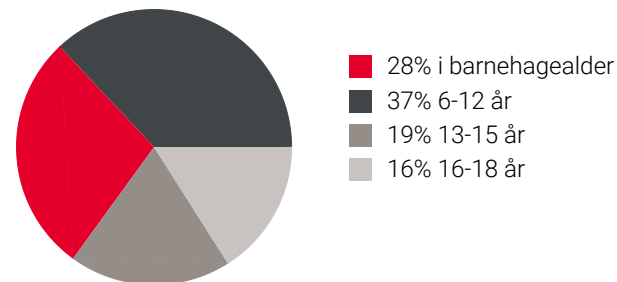


- 27% enebolig
- 11% rekkehus
- 60% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

	Torvbyen	13 min
	Vitusapotek Hassingen	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

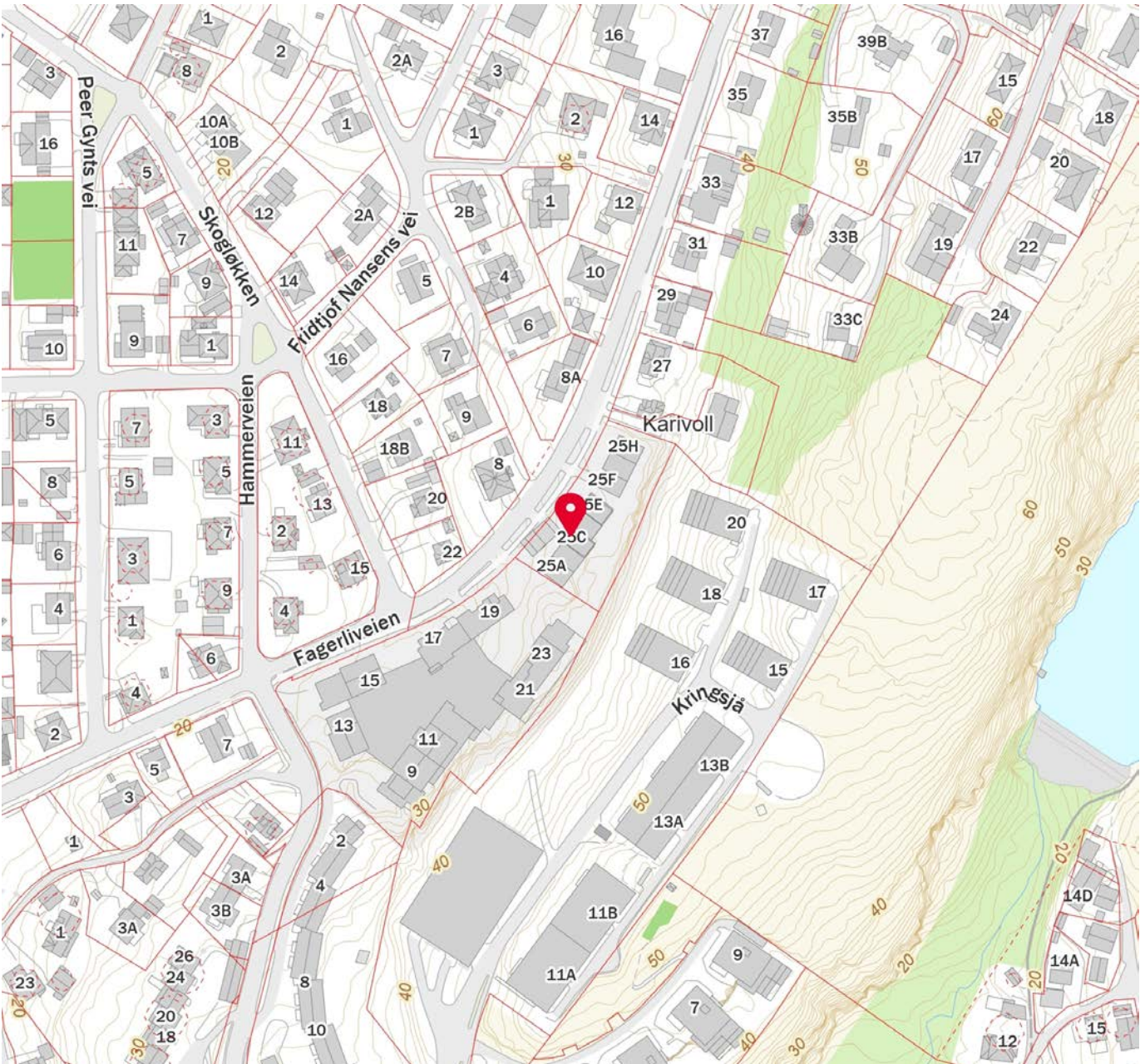
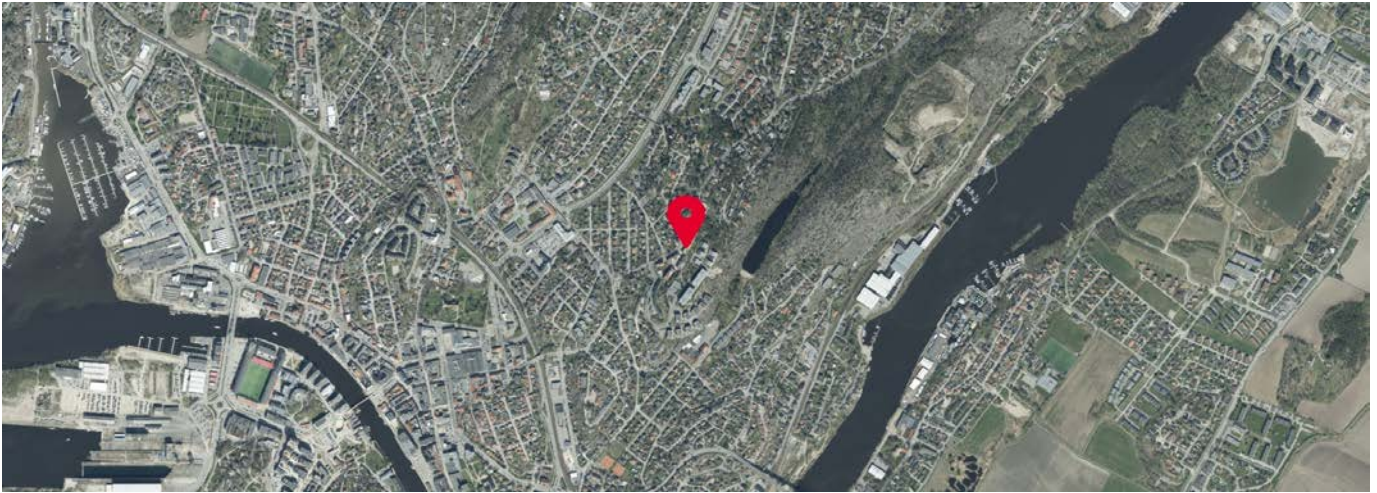


0% 46%

- Karivold-Falchåsen
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

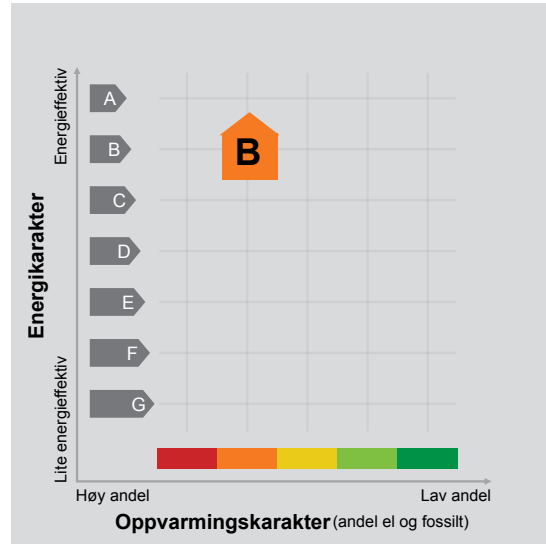
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 25C
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1192
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300899447
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-77669
Dato	10.02.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

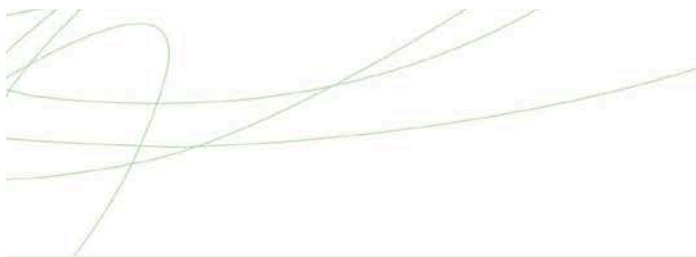
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

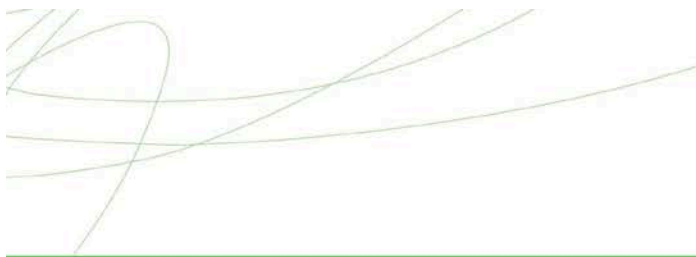
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Fyr riktig med ved**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Att.: Pernille Kolstad Heen
Postboks 895
1670 KRÅKERØY

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86505	2	TORMID	208/360	28.11.2024

Ferdigattest - Riving og nybygging av boliger med tilhørende utomhusanlegg - Fagerliveien 9-25 - Eiendom 208/360 og 208/1192

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1746/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent deres søknad om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tidligere tillatelser.

Vi viser til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2.
Det er tidligere gitt flere tillatelser / midlertidig brukstillatelser i saken.
Søknad om ferdigattest ble mottatt her den 01.11.2024.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Fagerliveien 9-25, 1605 Fredrikstad
Eiendom: 208/360 og 208/1192
Byggetiltak: Riving og nybygging av boliger med tilhørende anlegg / utomhusanlegg

Rett til å klage

Dere kan klage på vedtaket innen tre uker fra da dere mottok det. Dere sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må dere skrive hva dere klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at klagen er signert. Dersom vi ikke tar

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Iselin Trømborg Nordberg
juridisk spesialrådgiver

Tor Midtvåge
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS

Øyvind Harrisdleff

Sandesundsveien 2

1724

SARPSBORG

Byggesak og geomatikk

Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 57 04

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-208/1192/0/3, Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	20.01.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
------	----------------	--------



Ikke oppdaget på eiendommen

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

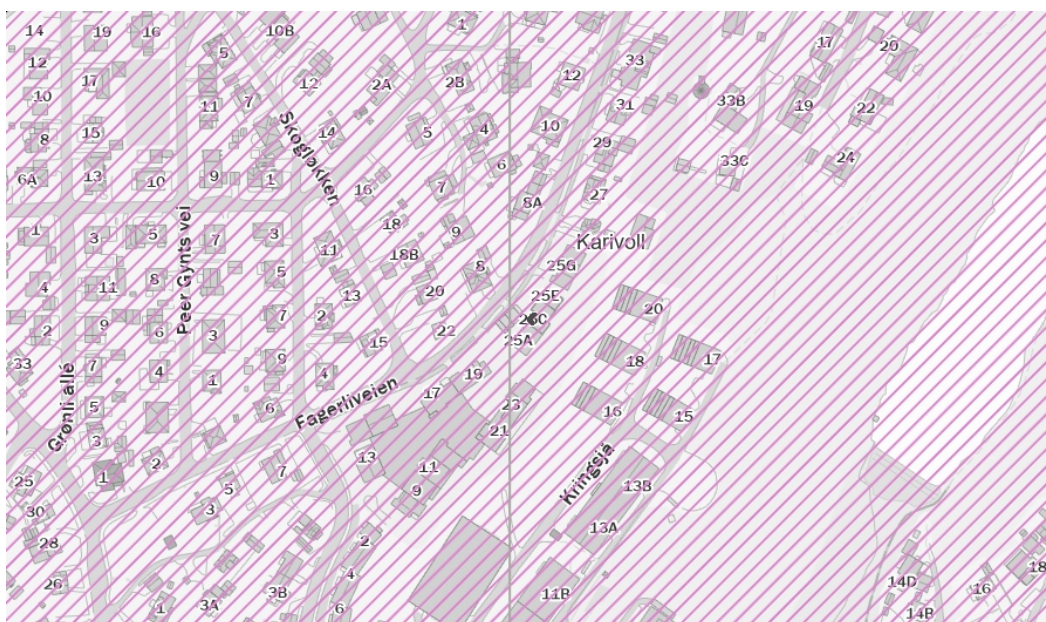
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	10.12.2024	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.1 km
Flomfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.31 km
Forurenset grunn	13.01.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltninner og Sikringssoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	20.01.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kvikkleire	20.01.2025	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	20.01.2025	Ikke funnet	104.1 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.83 km
Støysoner	20.01.2025	Ikke funnet	0.22 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 20.01.2025

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Rekvirert iht. følgebrev/
tekvirent ikke oppgitt:
977048958
.....
org.nr./fødselsnr.**ERKLÆRING – TEKNISK INFRASTRUKTUR
GNR. 208, BNR. 360 OG FESTETOMT GNR. 208, BNR. 1192
I FREDRIKSTAD KOMMUNE****Forhold som skal tinglyses:**

Gnr. 208, bnr. 360 og festetomt gnr. 208, bnr. 1192, iht. festekontrakt dagboknummer 2021/528143-2/200, 2021/1490486-1/200 og 2021/776162-3/200, , skal ha gjensidig vederlagsfri rett til å anlegge og ha liggende, teknisk infrastruktur av enhver art, herunder fordryningsbasseng, i grunnen på hverandres matrikkelenheter, samt rett til adkomst for drift og vedlikehold.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Matrikkelenhetene har plikt til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles anlegg. Kostnader til drift og vedlikehold av anlegg som kun betjener den ene matrikkelenheten besørges og bekostet av matrikkelenheten. Matrikkelenhetene skal gis tilgang til enhver teknisk installasjon eller anlegg for vedlikehold, utskiftinger og nødvendig tilsyn. Dersom det er nødvendig med inngrep i matrikkelenhetene skal disse tilbakestilles til samme stand som før inngrepet. Eventuelle skader skal erstattes.

Erklæringen tinglyses på grunneiendommen gnr. 208, bnr. 360 og festetomt gnr. 208, bnr. 1192 i Fredrikstad kommune på nåværende og fremtidige eieres vegne.

Fredrikstad, 27. 05. 2022

Hjemmelshaver til grunneiendommen gnr. 208, bnr. 360 og hjemmelshaver til festeretten på gnr. 208, bnr. 1192 i Fredrikstad kommune,

Fagerliveien Utvikling AS, org.nr.: 919 444 940

Øyvind Harridsleff
Iht. FullmaktDoknr: 732713 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERKRett kopi bekrefte
Sign.: *Turid Hærestad*

ADVOKATFIRMA TTT

Ytter & Co



Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
977048958
org.nr./fødselenr.

ERKLÆRING OM GJENSIDIG BRUKSRETT TIL ANNEN EIENDOM

Forhold som skal tinglyses:

Grunneiendommen gnr. 208, bnr. 360 og festegrunnen gnr. 208, bnr 1192 i Fredrikstad kommune har begge bruksrett til de deler av den annen matrikkelenhet som fremgår av bilag 1, på vilkår som nedenfor angitt.

Forhold som ikke skal tinglyses:

Den gjensidige bruksrett til arealer på annenmanns eiendom/festegrunn har utgangspunkt i reguleringsplanen for matrikkelenhetene som regulerer deler av hver matrikkelenhet til felles funksjoner for begge matrikkelenhetene. Utbygging av matrikkelenhetene er i reguleringsplanen vurdert som et prosjekt når det bl.a. gjelder samlet utnyttelse, uteoppholdsareal og andre felles funksjoner.

Arealet som fremgår av bilag 1 er i reguleringsplanen for matrikkelenheten regulert til felles funksjoner som, men ikke begrenset til; renovasjonsanlegg, adkomster, åpne rom, gjesteparkeringsplasser og kommunikasjonsakser/kommunikasjonsarealer og hva utomhusarealene ellers måtte være tilrettelagt for. Dette gjelder så langt de ikke er avsatt til privat areal for markterrasser og parkering.

Kostnader til drift og vedlikehold av arealet angitt i bilag 1, fordeles mellom matrikkelenhetene i forhold til hvor mange bruksenheter bolig det er oppført på hver matrikkelenhet, og med lik del på hver bruksenhet bolig. Festeavgiften for gnr 208, bnr 1192 skal fordeles mellom matrikkelenhetene på samme måte, og er en del av de årlige driftskostnadene ved det felles utomhusområdet.

Den gjensidige bruksretten og kostnadsfordelingen som her er avtalt er tidsubegrenset, og rettigheter og plikter ligger til grunneiendommen/festegrunnen som sådan.



Doknr: 732804 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERK

Fredrikstad, 13.06.2022

For grunneiendommen 208/360 og festegrunnen 208/1192 (hjemmelshaver til festeretten)
Fagerliveien Utvikling AS org.nr. 919 444 940


Øyvind Harridsleff

Rettkopi bekreftes
Sign.: 
ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co

Bilag 1



Rettskopi bekreftes
Sign.: *Torild Klavestad*
ADVOKATFIRMAET
Vtterbol & Co

Festekontrakt

 Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekvirent): Advokatfirmaet Ytterbøl & CO AS		Plass for tinglygingsstempel  Doknr: 528143 Tinglyst: 05.05.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Popstboks 273		
Postnummer: 1601	Poststed: Fredrikstad	
Fødselsnr./Org.nr. 971 605 480	Ref.nr. 2614	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	208	1192	
3004	Fredrikstad	208	1492	

Beskaffenhet: ²⁾ <input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd	Tomtens areal: 1 342,20	Tomteverdi: 1 546 750
Hva skal grunnen brukes til:		
<input checked="" type="checkbox"/> B eiendom	<input type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> V kontor
<input type="checkbox"/> Bolig-	<input type="checkbox"/> Fritids-	<input type="checkbox"/> Forretning/
<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off.vei
<input type="checkbox"/> A Annet		

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
919 444 940	Fagerliveien Utvikling AS	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
919 444 940	Fagerliveien Utvikling AS	1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 77 337,50

5. Festetid ³⁾	
Antall år	Regnet fra – dato 1. januar 2021

6. Panterett for festeavgiften ⁴⁾
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning Datert: _____
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Fagerliveien Utvikling AS (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinne av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vernetting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	* Eierskifte skal meldes til grunneier. * Festeavgift for 2021 forfaller ved påkrav fra grunneier, senere 1. april hvert år.

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted <i>FREDRIKSTAD</i>	Dato <i>29/4 - 21</i>
Bortfesterens underskrift <i>Øyvind Harridsleff</i>	Gjentas med blokkbokstaver Øyvind Harridsleff ef For Fagerliveien Utvikling AS
Sted <i>FREDRIKSTAD</i>	Dato <i>29/4 - 21</i>
Festers underskrift <i>Øyvind Harridsleff</i>	Gjentas med blokkbokstaver Øyvind Harridsleff for Fagerliveien Utvikling AS
Sted <i>FREDRIKSTAD</i>	Dato <i>29/4 - 21</i>
Grunneier samtykke <i>Øyvind Harridsleff</i>	Gjentas med blokkbokstaver ØYVIND HARRIDSLEFF
Noter <ol style="list-style-type: none"> 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtfesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtfestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtfestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtfesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysning, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd. 	
RETT KOPPI BEKREFTES	

ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl & Co
Randi Arnø Madsen
 Randi Arnø Madsen

Megler

 Fredrikstad 30/4 2021

Doknr: 776162 Tinglyst: 25.06.2021
STATENS KARTVERK**Rekvirent:**

Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS

Postboks 273

1601 Fredrikstad

Org. 971 605 480

Ref: 2614/PS

RETT KOPI BEKREFTES

ADVOKATFIRMAET

Ytterbøl & Co

Randi Arnø Madsen

Megler

Fredrikstad 7/6 2021**TILLEGG TIL FESTE KONTRAKT**

Festekontrakt, tinglyst med dokumentnummer 518143 den 5/5 2021 i gnr 208, bnr 1192 og 1492 i Fredrikstad kommune, utvides til også å gjelde gnr 208, bnr 1850 i Fredrikstad kommune.

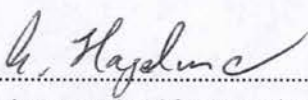

Ny festeavgift for de tre eiendommene samlet, vil være kr 125 000 pr år.

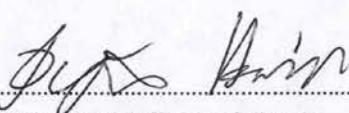
Vilkår i opprinnelig festekontrakt vil fra dato være gjeldende for tilleggseiendommen.

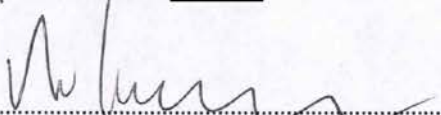

Undertegnede hjemmelshaver til festeretten på gnr 208, bnr 1850, ber om at festekontrakt tinglyst 26.06.1939, med dokumentnummer 301258, slettes. Gjelder også evt. andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten. Slettelsen vil ikke berøre tredjemanns rettigheter.

208/1850 – Fester eier påstående bebyggelse.

Fredrikstad 7/6 - 2021


Anders Hagelund for seg selv og i hht fullmakt
fnr. 210550-


Øyvind Harridsleff i hht. fullmakt
For Fagerliveien Utvikling AS, org.nr. 919 444 940


Per Sannrud i hht fullmakt
fnr. 221052-



Kildeinformasjon: Gammel arkivreferanse: II A-5, Sted: Onsøy sorenskriveri, Oppbevaringssted: SAO. Merknader: Inneholder ikke oblig
 http://www.arkivverket.no/URN:NBN:no-a1450-120080904051179.jpg

Kopi

200/1/1079

Fagerliou 21

Grunnseddel

Dagb. nr. 102/1939
 Onsøy Sorenskriverembete.

H. nummer her 20. -

for

Hrr. Støpejernspusser Birger Edvartsen

R. S. Apnes

Vi undertegnede eiere av hovedgården Nygård og Guldberg i Fredrikstad og Glemmen
 erkjenner herved å ha bortleiet nedenfor beskrevne tomt til hr. **Birger Edvartsen**
født 1 desember 1905

og efterkommende eiere av de på tomten til enhver tid stående huse for utgangspunktet
 — tohundrede — af fra dato **Tomten er beliggende i Karivold med utgangspunktet**
nedrammet pøt i s. vestre hjørne, derfra i østlig retning 25,85 m.
til et merke i fjellet, derfra i nordlig retning 23,45 m. til
en nedrammet pøt, videre derfra i vestlig retning 21 m. til en pøt
og fra denne i sydlig retning 20,90 meter til utgangspunktet.

Ifølge opmålingsforretning av **27/5 36 19** utgjør tomten **510,50** m.², som blir å
 fratrekke g.nr. **1** b.nr. **1** **tomt no. 21 til Fagerliouen** og får

Birger Edvartsen

For denne således beskrevne tomt erlegger hr.

og efterkommende eiere av de på tomten til enhver
90. nitti kroner

tid stående huse ukrevet en årlig leie av kr. **1 april 1940.**
 til hvert års **1ste april** første gang

Leieren må ikke selge eller bortleie noget av tomten til benyttelse eller bebyggelse av
 eller for andre eller benyttelse uten overenskomst med grunneierne.

Tomten og de på denne opførte og opførendes huse og i ildebrandstilfælde deres assuran-
 severdi skal med første prioritets panterett tjene til sikkerhet for grunnleien. Hvis derfor
 denne ikke erlegges i rette tid, har grunneierne rett til uten foregående lovmål og dom og uten
 hinder av løsningsrett, som herved fraskrives, straks å stille tomten og de på denne til enhver
 tid stående og herved pantstillede huse til auksjon — for i sammes utbringende — å søke sig
 betalt for grunnleien med mulige påløpne omkostninger.

Leierne er nårsomhelst i leietiden berettiget til å innløse grunnleieavgiften kapitalisert efter 4 pct.
 Festeren har selv å besørge tomten innhegnet.

I søksmålstilfælde vedtas Fredrikstad forlikskomisjon og byting som rett forum med var-
 sel som for innenbysboende forkynt på den bortleiede tomt.

Dette til bekreftelse med våre navnes underskrifter i vitterlighetsvidners overvær.

21. juni 1939 *Birger Edvartsen*
 For **H. S. Apnes og Rolf Apnes**
 Rolf Apnes
 Vi bekrefter herved:
 At grunneierne ved advokat Gundersen og Rolf Apnes samt festeren hr. *Birger Edvartsen*
 har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at hver av dem er over 21 år.

E. H. Wang

A. Karlsen

Melding til tinglysing

en seksjonering i matrikkelen
 med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613731747
 Vedlegg: Ja

av tinglysing

onsnr Navn Adresse
 FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

(er) av forretning

o/Orgnr Navn Bruksenhe Adresse
 FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS Sandesundsveien 2, 1724 SARPSBORG

enhet(er) som er seksjonert

Gnr Bnr 1192

oner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
208	1192	0	1	200 / 1690	Boligseksjon	Nei	Nei
208	1192	0	2	200 / 1690	Boligseksjon	Nei	Nei
208	1192	0	3	230 / 1690	Boligseksjon	Nei	Nei
208	1192	0	4	230 / 1690	Boligseksjon	Nei	Nei
208	1192	0	5	200 / 1690	Boligseksjon	Nei	Nei
208	1192	0	6	230 / 1690	Boligseksjon	Nei	Nei
208	1192	0	7	200 / 1690	Boligseksjon	Nei	Nei
208	1192	0	8	200 / 1690	Boligseksjon	Nei	Nei

inglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 552778 Tinglyst: 31.05.2023
 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Jnr 19/23 23/13 486

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	Postb 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A. Skjerve

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS	919 444 940	ine.bredholt@fpg.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Sandesundsveien 2	1724	Sarpsborg	91155707

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	208	1192	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 444 940	FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	200		13				25				37			49
2	B	200		14				26				38			50
3	B	230		15				27				39			51
4	B	230		16				28				40			52
5	B	200		17				29				41			53
6	B	230		18				30				42			54
7	B	200		19				31				43			55
8	B	200		20				32				44			56
9				21				33				45			57
10				22				34				46			58
11				23				35				47			59
12				24				36				48			60
Sum tellere: 1690						Nevner = 1690									

Dato	Innsenderens underskrift
<i>4/12-23</i>	<i>[Signature]</i>

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

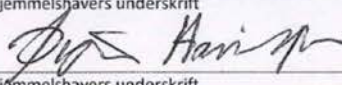
4/5-23

Innsenderens underskrift

[Handwritten signature]

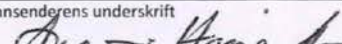
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal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

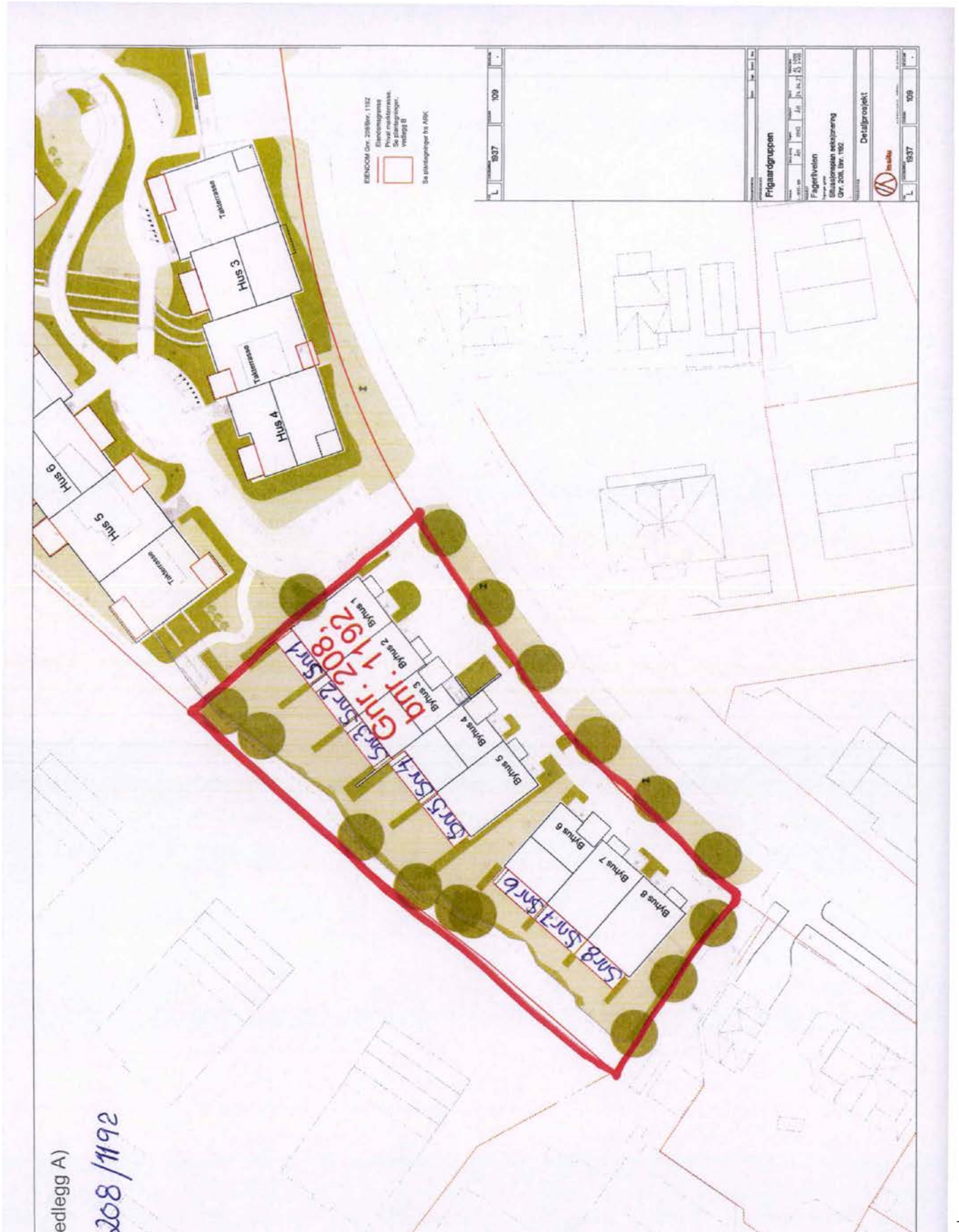
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato SARPSBORG 11/5-23	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Harridsleff for fagerlveien utvikling AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 300 4	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 208	Bruksnr. 1192	Festenr.
Dato 15/5-23	Underskrift A. Skaric	Stempel 		

Dato 11/5-23	Innsenderens underskrift 
-----------------	---



Byhus1

dlegg B)



SNR 1
 H0101
 Byhus 1
 200,0m2 BRA

HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
 FELLEAREALER

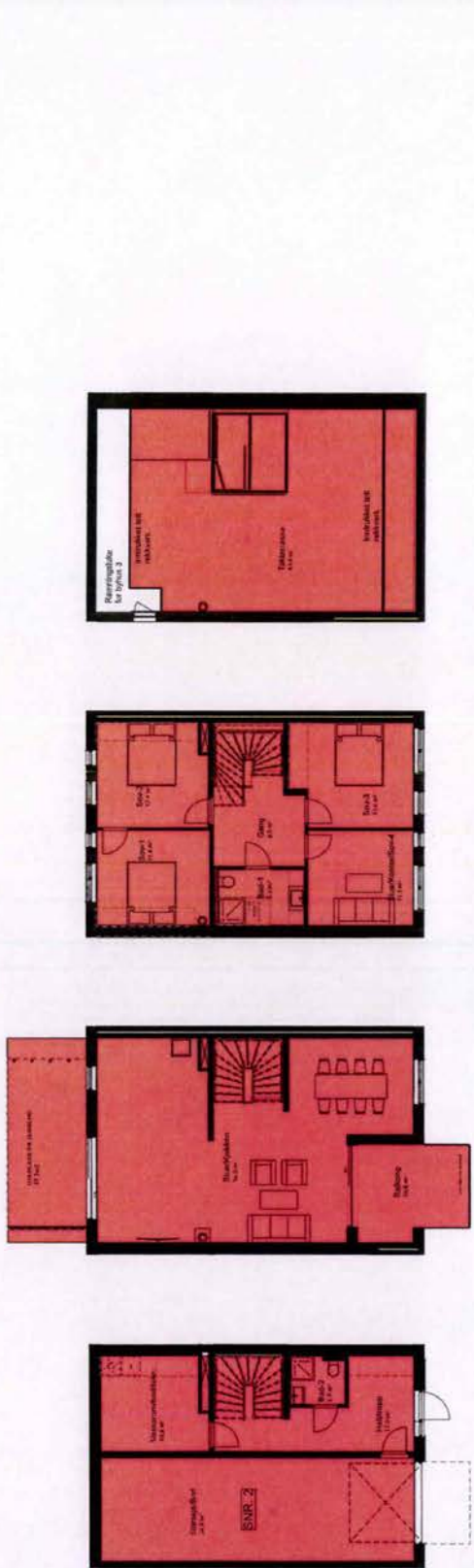


17154
 Fageritveien
Byhus1 Plan 1etg, 2etg, 3etg, takterr.
 Skanska Construction Services AS

Dato: 21.04.2023
 Mål: 1:200
 Tegner: BLG
 Kontr.: ARO

eringsstegning
 Gnr/Bnr/Festn
 in, 1605 Fredrikstad

Byhus2



Takterrasse

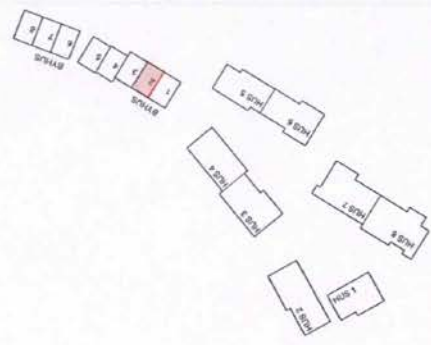
Plan 3etg

Plan 2etg

Plan 1etg

SNR 2
 H0101
 Byhus 2
 200,0m² BRA

HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
 FELLESAREALER

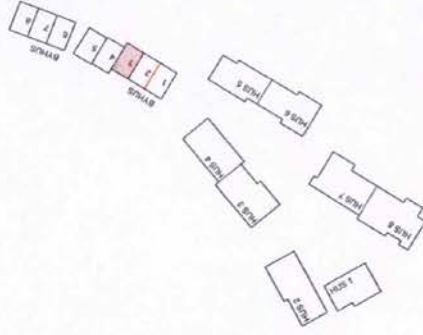
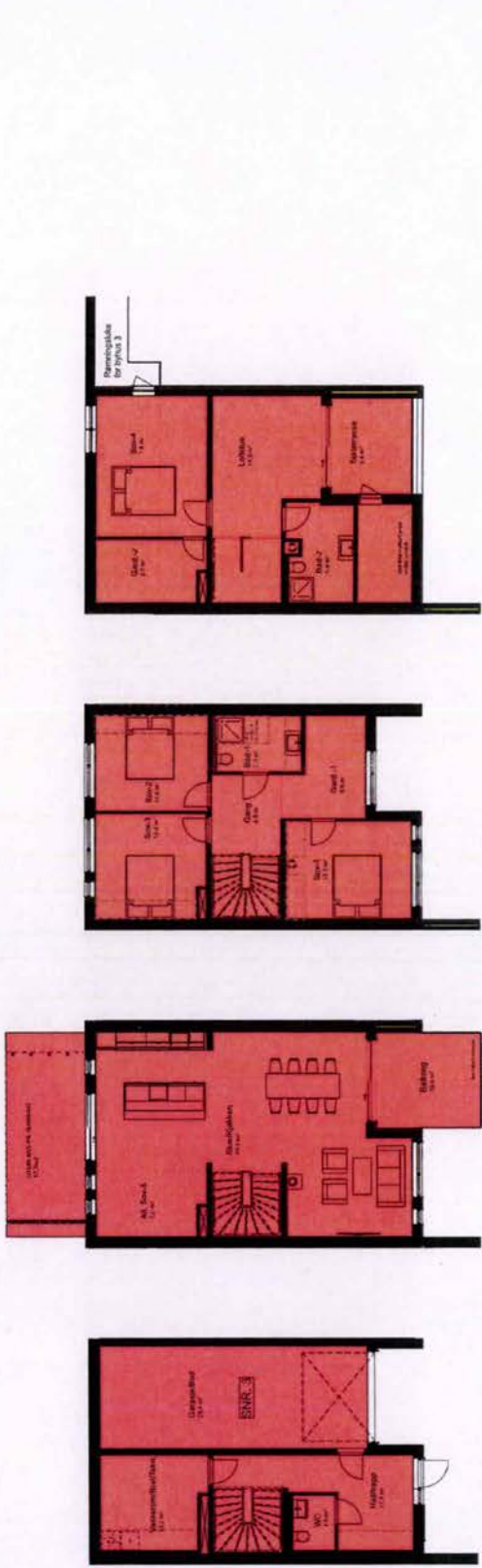


17154
 Fagerfløveien
Byhus2 Plan 1etg, 2etg, 3etg, takterr.
 Stenseth Grimstad arkitektur AS

Dato: 21.04.2023
 Mål: 1:200
 Tegnr.: BLG
 Kontr.: ARO

erings-tegning
 Gnr/Bnr/Festn nr. 1605 Fredrikstad

Byhus3



SNR 3
 H0101
 Byhus 3
 230,0m² BRA

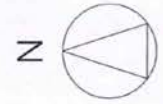
 HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
 FELLESAREALER

Plan 4etg

Plan 3etg

Plan 2etg

Plan 1etg

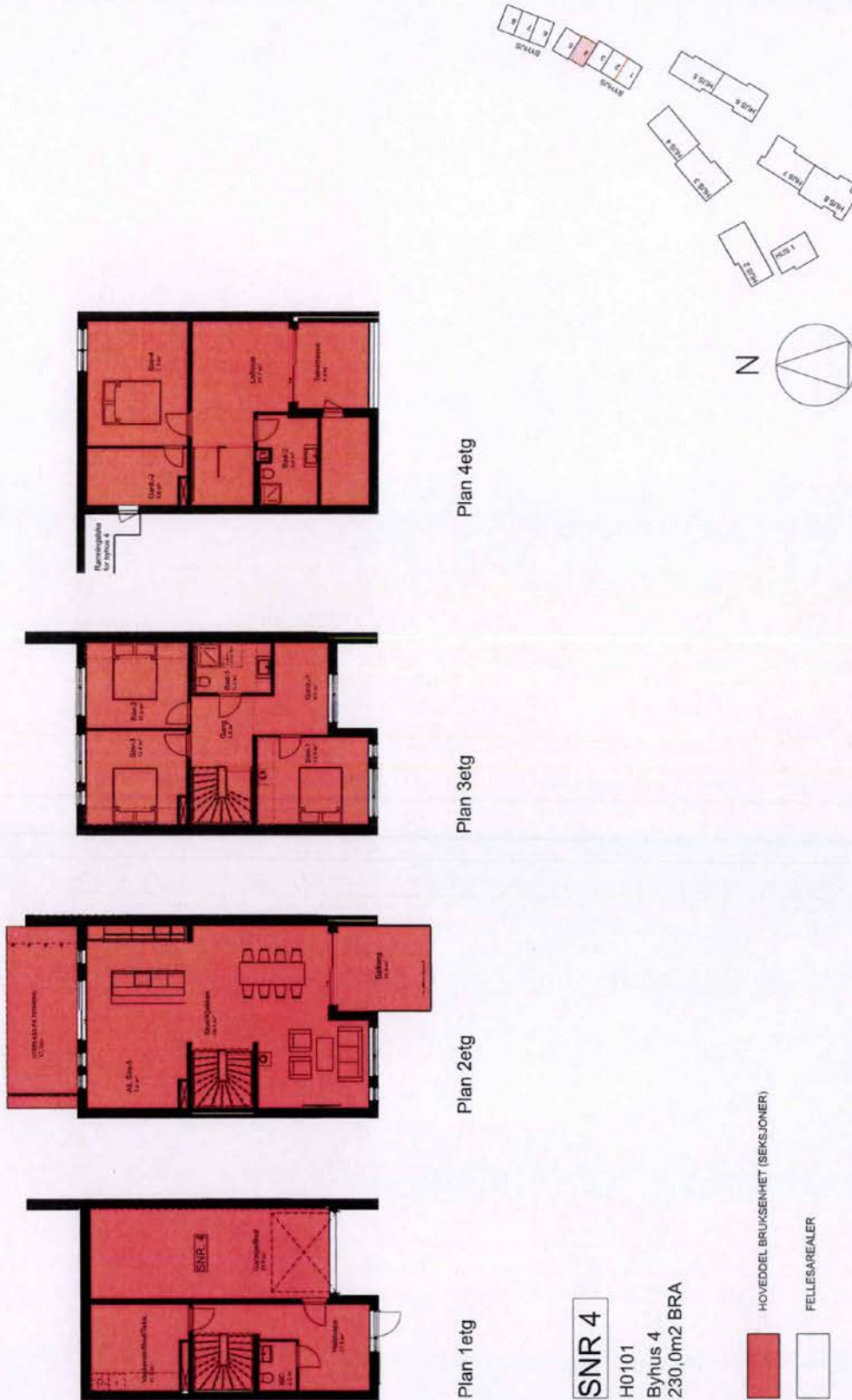


17154
 Fagerfelveien
Byhus3 Plan 1etg, 2etg, 3etg, 4etg
 Steneshift Gjermund arkitektur AS

Dato: 21.04.2023
 Mål: 1:200
 Tegnr.: BLG
 Kontr.: ARO

erjingstegning
 Gnr/Bnr/Festnær
 nr. 1605 Fredrikstad

Byhus4

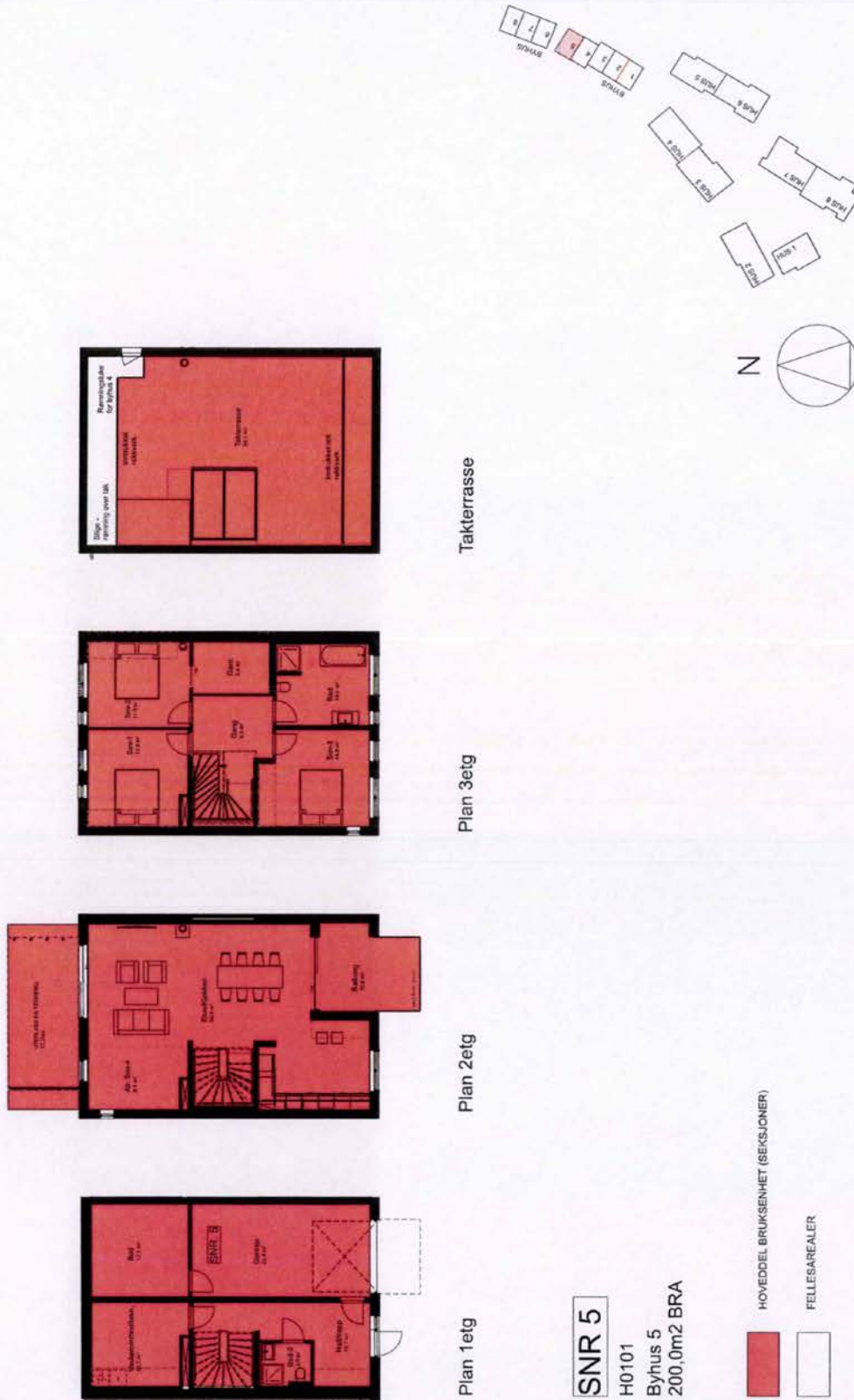


17154
 Fagerlivveien
Byhus4 Plan 1etg, 2etg, 3etg, 4etg
 Sjengeli Gimmerud arkitektur AS

Dato: 21.04.2023
 Mål: 1:200
 Tegnr.: BLG
 Kontr.: ARC

Bygningstegning
 Snr/Bynr/Festnr
 n, 1605 Fredrikstad

Byhus5



SNR 5

H0101
 Byhus 5
 200,0m2 BRA

HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
 FELLESAREALER



17154
 Fagerflveien
Byhus5 Plan 1 etg, 2etg, 3etg, takterr.
 Stenseth Grønneid arkitektur AS

Dato: 21.04.2023
 Mål: 1:200
 Tegn.: BLG
 Kontr.: ARO

Bygningstegning
 Gnr/Bnr/Festnr
 en, 1605 Fredrikstad

Byhus6



SNR 6

H0101
 Byhus 6
 230,0m2 BRA

- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- FELLESAREALER



17154
 Fagerliveien
Byhus6 Plan 1etg, 2etg, 3etg, 4etg
 Stenseth Gfinnerud arkitektur AS

Dato: 21.04.2023
 Mål: 1:200
 Tegnr.: BLG
 Kontr.: ARC

Bygningstegning
 Gnr/Bnr/Festn
 n, 1605 Fredrikstad

Byhus7



SNR 7

H0101
 Byhus 7
 200,0m2 BRA

HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)

FELLESAREALER



17154
 Fageriveien
Byhus7 Plan 1etg, 2etg, 3etg, takterr.
 Skanska Grøntrom arkitektur AS

Dato: 21.04.2023
 Mål: 1:200
 Tegn.: BLG
 Kontr.: ARO

erिंगstegning
 Gnr/Bnr/Festnø
 nr, 1605 Fredrikstad

Byhus8



SNR 8
 H0101
 Byhus 8
 200,0m² BRA

HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
 FELLESAREALER



17154
 Fagerfliveien
Byhus8 Plan 1etg, 2etg, 3etg, takterr.
 Sørvesth Garmanud arkitektur AS

Dato: 21.04.2023
 Mål: 1:200
 Tegn.: BLG
 Kontr.: ARO

erlingstegning
 Gnr/Bnr/Festn nr. 1605 Fredrikstad

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET FARGERLIA 2

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Fagerlia 2 boligsameie, Fredrikstad.

Sameiet består av eiendommen gnr 208, bnr 1192 (festet tomt) i Fredrikstad kommune.

Sameiet består av 8 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusiv balkonger/terrasser. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

Vedtekter (5)

- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, takluke til takterrasse og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer, takluke til takterrasse og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller 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.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Herunder inntaksskap for elektrisitet som er montert på enkelte byggs fasader, om ikke disse skal vedlikeholdes av ekstern tredjepart. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering

6.1 Parkering i garasje

Parkering skal skje i garasjen som inngår i bruksenheten. Utendørs parkering kan gjøres på den mindre gårdsplass som ligger i umiddelbar tilknytning til bruksenhetens inngangsparti/garasjeport, og for de bruksenhetene det gjelder; på anvist areal.

6.2 Gjesteparkering:

Seksjonseierens gjester har anledning til å bruke gjesteparkeringen på nabosameiets eiendom. Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes til gjesteparkering.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er beskrevet i nedenfor:

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

- Kabel TV, grunnpakke
- Brebånd, grunnpakken
- Forretningsførsel/revisjon

Dette sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av utomhusområdet, jfr punkt 21 skal fordeles med lik del på hver bruksenhet.

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforsbruk i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke
- Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann dersom det er lagt til rette for fjernavlesning, og fakturering direkte til hver bruksenhet
- Energi til lading av elbil/hybrid

Energi til oppvarming og oppvarming av varmt vann skal fordeles mellom bruksenheten etter sameiebrøken dersom det ikke er lagt til rette for fjernavlesning og direkte fakturering til bruksenheten.

Øvrige felleskostnader, herunder nye, skal fordeles etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseierens ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over 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 ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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 en vesentlig endring av sameiets karakter

Vedtekter (5)

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

10.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. 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 til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

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

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Vedtekter (5)

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

11.2. Styremøter

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

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

To styremedlemmer i felleskap forplikter seksjonseierne med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

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

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

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Vedtekter (5)

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

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

- a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.
- b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.
- c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon
- d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.
- e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens eventuelle innvendige tilleggsarealer. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

En seksjonseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller tomten uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke, jfr eierseksjonsloven § 49. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen forøvrig inkludert fasader, så som oppsetting/montering paraboler eller andre antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, oppsetting/ending av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod, etc.

Den type innglassing av balkonger som eventuelt ble tilbudt av utbygger ved oppføring av sameiets bygg, er forhåndsgodkjent, og kan oppføres av seksjonseierne uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Felles bruk av utomhusområdet

Sameiets eiendom er regulert i samme reguleringsplan som naboeiendommen, (boligsameiet i blokker). Reguleringsplanen regulerer deler av hver eiendom til felles funksjoner for begge eiendommene. Utbygging av eiendommene er i reguleringsplanen vurdert som ett prosjekt når det bl.a. gjelder samlet utnyttelse, og felles funksjoner som bl.a: renovasjonsanlegg, gjesteparkering, adkomster, åpne rom og kommunikasjonsakser/kommunikasjonsarealer for å nevne noe. Områdene mellom bebyggelsen på de to sameienes eiendommer, som ikke brukes eksklusivt av seksjonene på eiendommene, tjener som et felles utomhusområde for de to sameiene, og seksjonseierne/brukerne av boligene i de to sameiene har rett til bruk av felles utomhusområder, gjesteparkering, kommunikasjonsakser, renovasjonsanlegg mm på det andre sameiets eiendom.

Sameiene skal samarbeide om felles drift og vedlikehold av utomhusområdene. Kostnadene til drift og vedlikehold, herunder festeavgiften for dette sameies eiendom, skal fordeles mellom sameiene basert på hvor mange seksjoner det er i hvert sameie. Det er planlagt med 8 seksjoner i dette sameiet, og 61 seksjoner i det andre, i så fall til sammen 69 seksjoner. I så fall skal dette sameie dekke 8/69 av kostnadene. Dette sameiets andel av kostnadene skal fordeles mellom bruksenhetene i dette sameie med lik del, jfr punkt 8.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOOooo

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I FAGERLIA 2 BOLIGSAMEIE

Møtedato: torsdag, 19. september 2024
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Hos John Ulseth, Fagerliveien 25 E

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

1.2. Som møteleder ble JOHN ULSETH foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble KVUT FØRSBERG foreslått.

Til å underskrive protokollen ble FINN ANDRÉ HAMMER foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.4. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 velg type eier
- fullmakter

Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.5. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt av hver sin parsell som naturlig hører boligen til samt endring / tilføyning i vedtektenes § 4

Se saksfremlegg i innkallingen

Vedtak:

Følgende bestemmelse inntas i sameiets vedtekter nytt punkt 4 fjerde ledd:

«Hver seksjon har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt for parsell som naturlig hører boligen til i henhold til kartutsnitt som er inntatt som en del av vedtektenes. Den eksklusive bruksretten gjelder for 30 år fra vedtakelse og må deretter eventuelt vedtas på nytt, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.»

Samtlige seksjonseiere samtykker med sin underskrift at bruksretten og vedlikeholdsplikten av denne godkjennes.

Seksjon 1



Seksjon 2

Andrinega / Merethe Humlekjær

Seksjon 3

Jens Hamner

Seksjon 4

Jens Hamner

Seksjon 5

Knut Fosberg / et. Wæth

Seksjon 6

[Signature] / Line Bestøven

Seksjon 7

[Signature] / [Signature]

Seksjon 8

[Signature] / [Signature]



Møteleder:

et. Wæth

Protokollvitne:

Finn Andre Hamner

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i FAGERLIA 2 BOLIGSAMEIE

Møtedato: torsdag, 11. januar 2024
Møtetidspunkt: Klokken 17:30
Møtested: Solibo`s lokaler, Jens Wilhelmsens gate 3, Kråkerøy

Foruten representanter fra utbygger var også representant fra forretningsfører Solibo v/ Linda Landgraff tilstede

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble LINDA LANDGRAFF foreslått.

Vedtak: Godkjent

b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble LINA MALMSTRÖM foreslått.

Til å underskrive protokollen ble FINN ANDRÉ HAMMER foreslått.

Vedtak: Godkjent

c. Registrering av stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter/registrering og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er representert

4 seksjonseiere

1 fullmakter

3 fra utbygger

Totalt 8 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

[Handwritten signature] LL

2. Valg av styre

a. Valg av styreleder

JOHN ULSETH ble valgt som styreleder for 2 år

Vedtak: Godkjent

b. Valg av 2 styremedlemmer

ØYVIND HARRIDSLEFF ble valgt som styremedlem for 1 år

ANDREAS SKARSEM ble valgt som styremedlem for 2 år

Vedtak: Godkjent

c. Eventuelt valg av varamedlemmer

MERETHE HUMLEKJÆR ble valgt som varamedlem for 1 år

ANDREAS EK ble valgt som varamedlem for 1 år

Vedtak: Godkjent

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder	<u>JOHN ULSETH</u>	På valg: 202 <u>6</u>
Styremedlem	<u>ØYVIND HARRIDSLEFF</u>	På valg: 202 <u>5</u>
Styremedlem	<u>ANDREAS SKARSEM</u>	På valg: 202 <u>6</u>
Varamedlem	<u>MERETHE HUMLEKJÆR</u>	På valg: 2025
Varamedlem	<u>ANDREAS EK</u>	På valg: 2025

Protokollen ble deretter signert:

Protokollfører:

Sina Maluuström

Møteleder:

Protokollvitne:

Sina Maluuström

[Signature]



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Fagerlia 2

Sett inn dato



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

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

OPPFORDRING OM OPPMØTE

Ettersom eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt for parsellen som naturlig hører boligen til krever samtykke fra samtlige seksjonseierne for å vedta, oppfordrer styret samtlige seksjonseiere om å delta på det ekstraordinære årsmøtet.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Sameiet Fagerlia 2

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte:

DATO

Tidspunkt:

XX.XX

Sted:

Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:

XX.XX

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

**2. EKSKLUSIV BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLDSPLIKT TIL
PARSELL SOM NATURLIG HØRER BOLIGEN TIL**



1. Konstituering

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

2. Eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt av hver sin parsell som naturlig hører boligen til

Forslagsstiller:

Styret

Saksfremstilling:

Styret ønsker å fremme et forslag om at det vedtektsfestes en eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt for parsellen som naturlig hører boligen til i henhold til vedlagt kartutsnitt (se under).

Vedrørende slik enerett til bruk av fellesarealer i boligsameier fremgår det følgende av eierseksjonsloven § 25 femte ledd:

«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.»

Fastsettelse av eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt for parsellen som naturlig hører boligen til krever altså både vedtektsendring med 2/3 flertall av de avgitte stemmene og samtykke fra de seksjonseierne som får vedlikeholdsplikt for det aktuelle arealet.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier





SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forslag til vedtak:

Følgende bestemmelse inntas i sameiets vedtekter nytt punkt 4 fjerde ledd:

«Hver seksjon har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt for parsell som naturlig hører boligen til i henhold til kartutsnitt som er inntatt som en del av vedtektene. Den eksklusive bruksretten gjelder for 30 år fra vedtakelse og må deretter eventuelt vedtas på nytt, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd.»



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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



SOLIBO

Farenkleier styrets hverdag og
øker boligselskapsverdier



Ekstraordinært årsmøte

Fagerlia 2 Boligsameie

Torsdag 11. januar 2024 kl. 17:30



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligsektorens verdier



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at årsmøtet skal gjennomføres ved fysisk møte.

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

Vel møtt!



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligsektorens verdier



Til seksjonseiere i Fagerlia 2 Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Møtet gjennomføres som et fysisk møte.

Møtedato: 11. januar 2024
Tidspunkt: kl. 17:30
Sted: Solibo AS/FRAM Forvaltning AS lokaler i
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy
(Helsehus 2, 1. etg. hjørnekontor mot byggeplass)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Valg av styreleder for 2 år
- b) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- c) Eventuelt valg av varamedlemmer for 1 år



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligsektorens verdier



FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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



Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Fagerlia 2 Boligsameie

10.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.02.2025

Boligselskap: Fagerlia 2 Boligsameie
Organisasjonsnr: 931 749 382
Gnr./bnr: 208 / 1192
Eier(e): Fagerliveien Utvikling AS

Seksjonsnr: 3
Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/fagerlia2/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/fagerlia2/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP3619987
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Festet.

· **Parkeringsbestemmelser:** Se vedtekter.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 2.512,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke rapportert for 2024.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

FAGERLJA 2 BOLIGSAMEIE

Forretningsførsel og revisjon
 TV/data
 Feste kontrakt
 Stell av felles utomhusarealer / lekeplasser
 Bygningsforsikring
 Andre driftskostnader
 Vedlikehold
 Avsetning til framtidig vedlikehold

DRIFTSBUDSJETT 2023

kr 29 225
 kr -
 kr 14 400
 kr 28 800
 kr 51 000
 kr 35 400
 kr 25 000
 kr 25 000
 kr -
 kr -

Pr. bolig/mnd 200 m2 Pr. bolig/mnd 230 m2

kr 304 kr 304
 kr - kr -
 kr 150 kr 150
 kr 300 kr 300
 kr 503 kr 578
 kr 349 kr 400
 kr 247 kr 284
 kr 247 kr 284
 kr - kr -
 kr - kr -

Budsjettet er basert på kjente og forventede kostnader og ut fra tjenestebehovet sameiet har behov for å få dekket samt ut fra erfaring fra tilsvarende sameier.

Vedtektenes bestemmelser danner grunnlaget for hvordan kostnadene fordeles internt i sameiet.

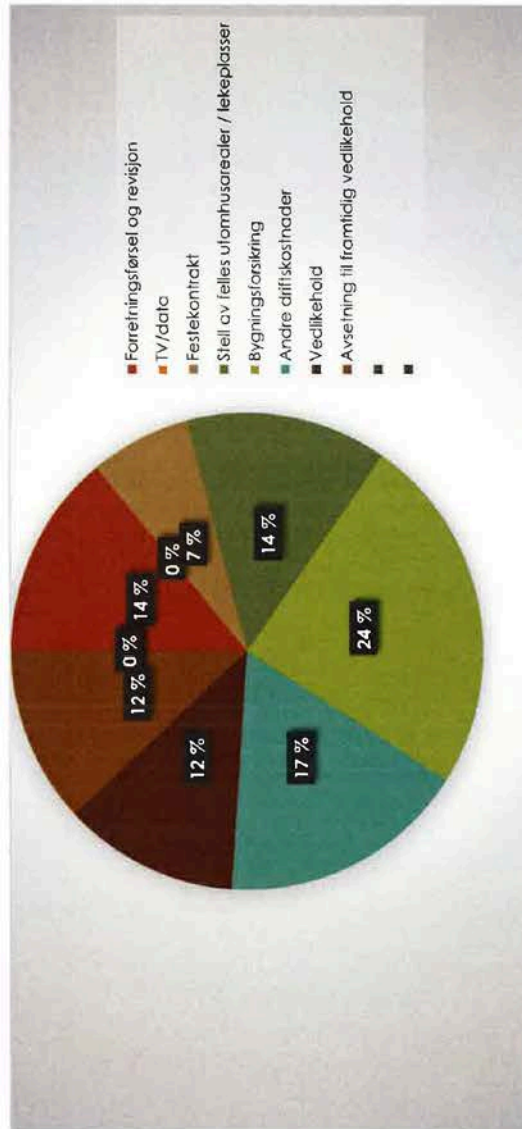
kr 208 825 **kr 2 100 kr 2 300**

Sameiet er bestående av 8 boliger/seksjoner
 5 boliger har seksjonert brøk på 200 m2
 3 boliger har seksjonert brøk 230 m2

Vedlagte forslag tilsvare ca . kr. 10,-
 pr m2/pr mnd.

For Fagerfla 2 Boligsameie

Olav Havn
 Olav Havn
 Styreleder





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 208 / 1192 / 0 / 3

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk



Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	208	Bnr.:	1192	Fnr.:		Snr.:	3
Adresse:	Fagerliveien 25 C						

Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	X	Nei:		Sist tilsyn, dato: 20.02.2025		
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	X	Nei:		Ukjent:		
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	X	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 20.02.2025		

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399



**Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon**

Fagerliveien Utvikling As

Sandesundsveien 2

1724 Sarpsborg

Adresse: Fagerliveien 25 C (- -)

Bygningsnr: 300899447

Eiendom: 208 / 1192 / 0 / 3

Antall røykløp: 1

Antall ildsted: 1

Tilsyn: Utført 20.02.2025

Hypighet: Hvert 4. år

Dato: 21.02.2025

Saksreferanse:
(bes oppgitt ved svar)

Vår referanse: Stian Andre Stensrud

Avtale nr: 37559

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

Avvik røykløp:

Gjelder: Stålskorstein

- 1 Feil montering

Plassering:

Skorstein er ikke montert i samsvar med monteringsanvisning.

Kommentar: Stålskorsteinen er ikke montert slik monteringsanvisning viser. Der skorsteinen er innkasset skal det være lufteventil i nedre og øvre del av kassen. Lufteventilene skal ha en størrelse på minimum 30 cm² hver.

Det skal i tillegg være en inspeksjonsluke på 30x30 cm på egnet sted i kassen. Deytte for at det skal være mulig å inspisere skorsteinen.

Avvik fra: *Forskrift om brannforebygging § 6, 2. ledd*

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem. Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 1192	Fnr: 0	Snr: 3 ▼
Adresse:	Fagerliveien 25C ▼		
Areal:	2169.4 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1188 Fagerlifjellet	Formål/Hensynssone: 220 - Gul sone T-1442 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	Godkjent/vedtatt: desember 10, 2020
Reguleringsbestemmelser: Bestemmelser.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/1192/0/3

Eierrepresentant: Fagerliveien Utvikling As

Regningsmottaker: Fagerliveien Utvikling As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1192	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	3				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300899447	Rekkehus	Ferdigattest	Bolig		197

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS			1/1	Fester

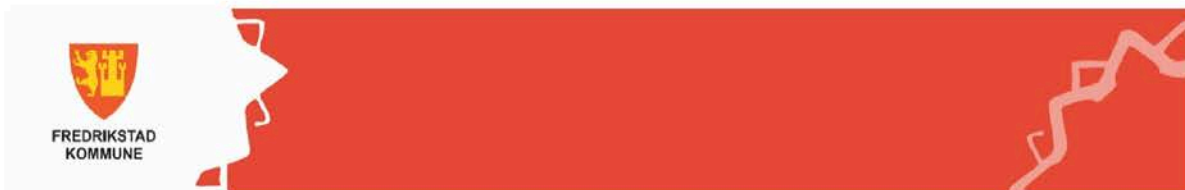
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
60 ESkatt Bolig	5 628 300,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 18 010,00
350 AKONTO AVLØP	1,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 40,00
250 AKONTO VANN	1,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 21,00

kr 22 273,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
321174305	100		100 Årsavlesning - Ekstern kilde	1.11.2024	2024	1	1



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 31. januar 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 1192 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 3
Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

Grunnkart



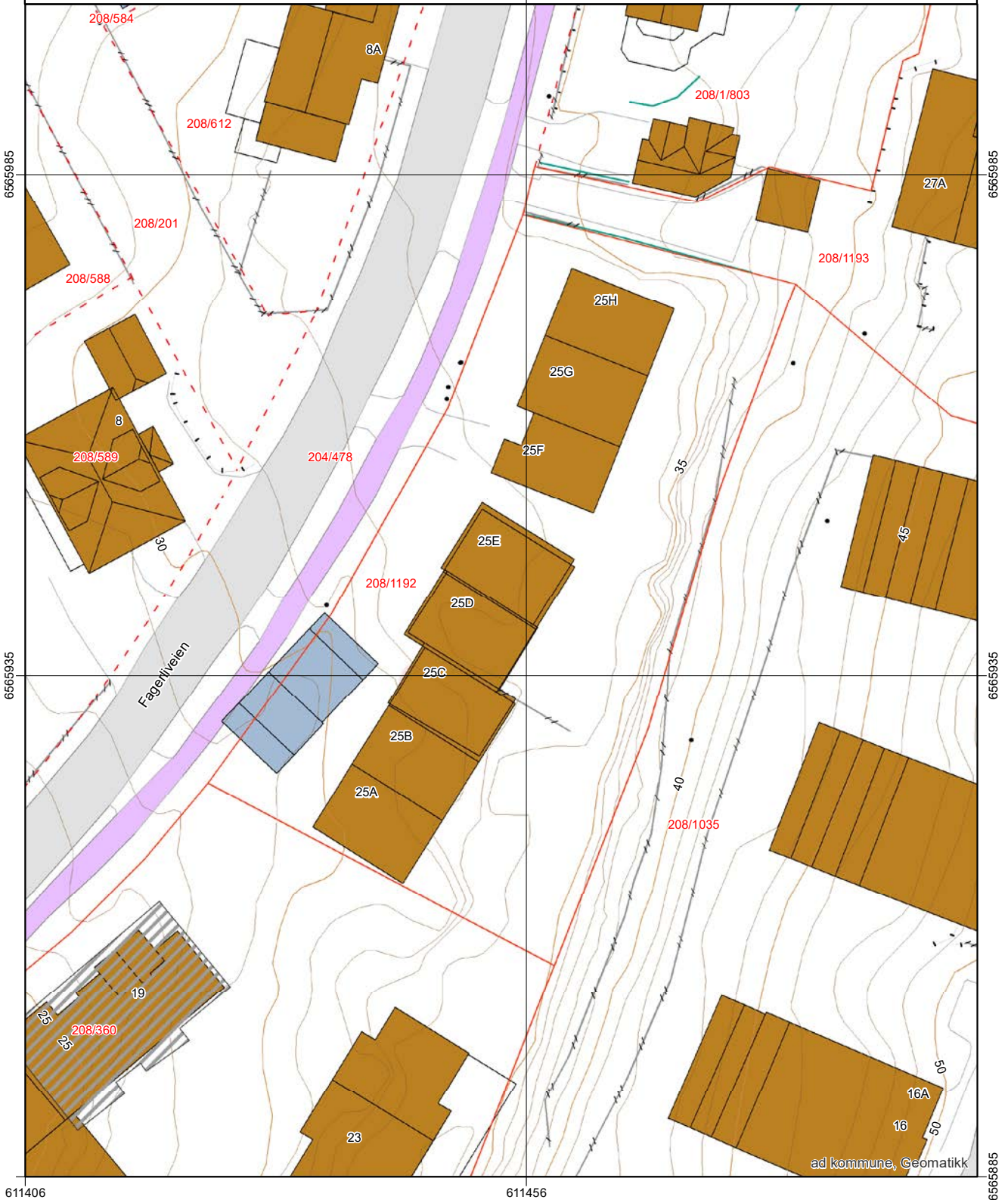
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1192/0/3

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-01-30



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



611406

611456

6565985

Grunnkart med ortofoto



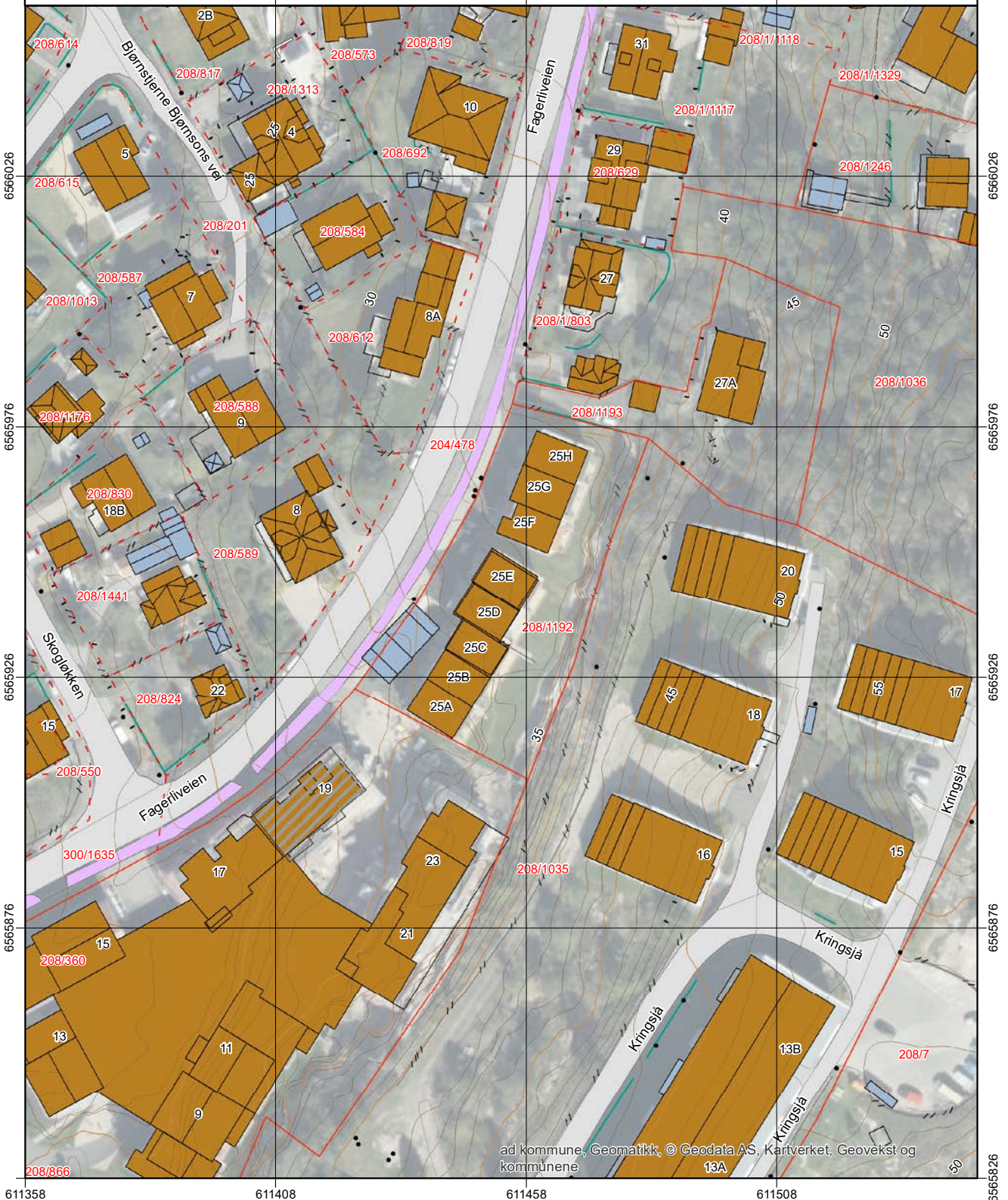
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1192/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30



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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/1192/0/3

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	31.05.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS	919444940	F - Fester		Sandesundsveien 2	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	15.05.2023	15.05.2023	Sak 2023/13486	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300899447	0	131 - Rekkehus	FA - Ferdigattest

Bygning 300899447: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	227.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	227.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.04.2021	30.06.2021
EB - Endre bygningsdata	02.07.2021	02.07.2021
IG - Igangsettingstillatelse	13.10.2022	14.10.2022
EB - Endre bygningsdata	15.05.2023	15.05.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	21.11.2023	24.11.2023
FA - Ferdigattest	28.11.2024	02.12.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	197.0	5	2	1 - Kjøkken
-----------	-------	-------	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	62.0	0.0	62.0	0.0
H02	0	63.0	0.0	63.0	0.0
H04	0	39.0	0.0	39.0	0.0
H03	0	63.0	0.0	63.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	25C		1605 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



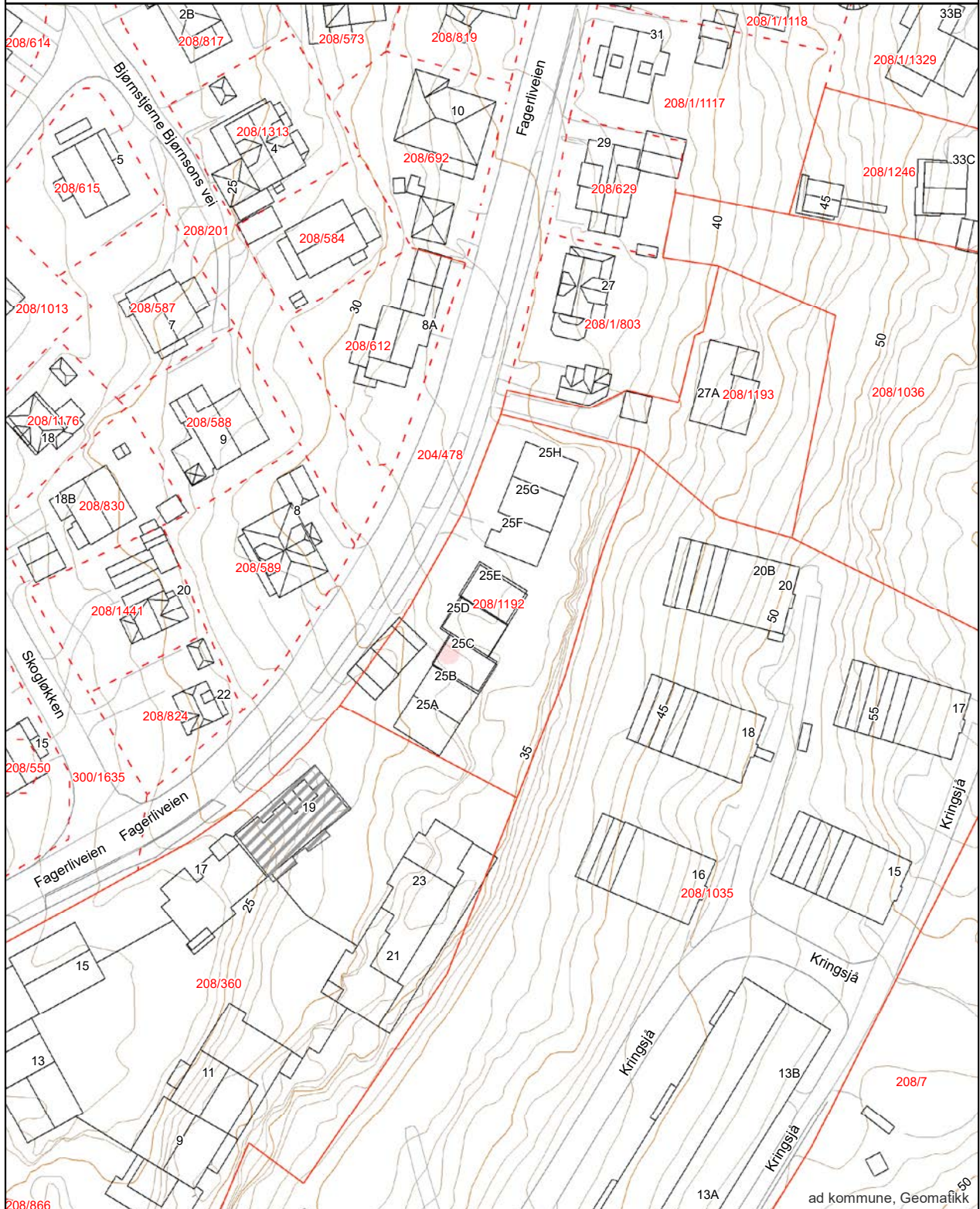
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1192/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1192/0/3

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30



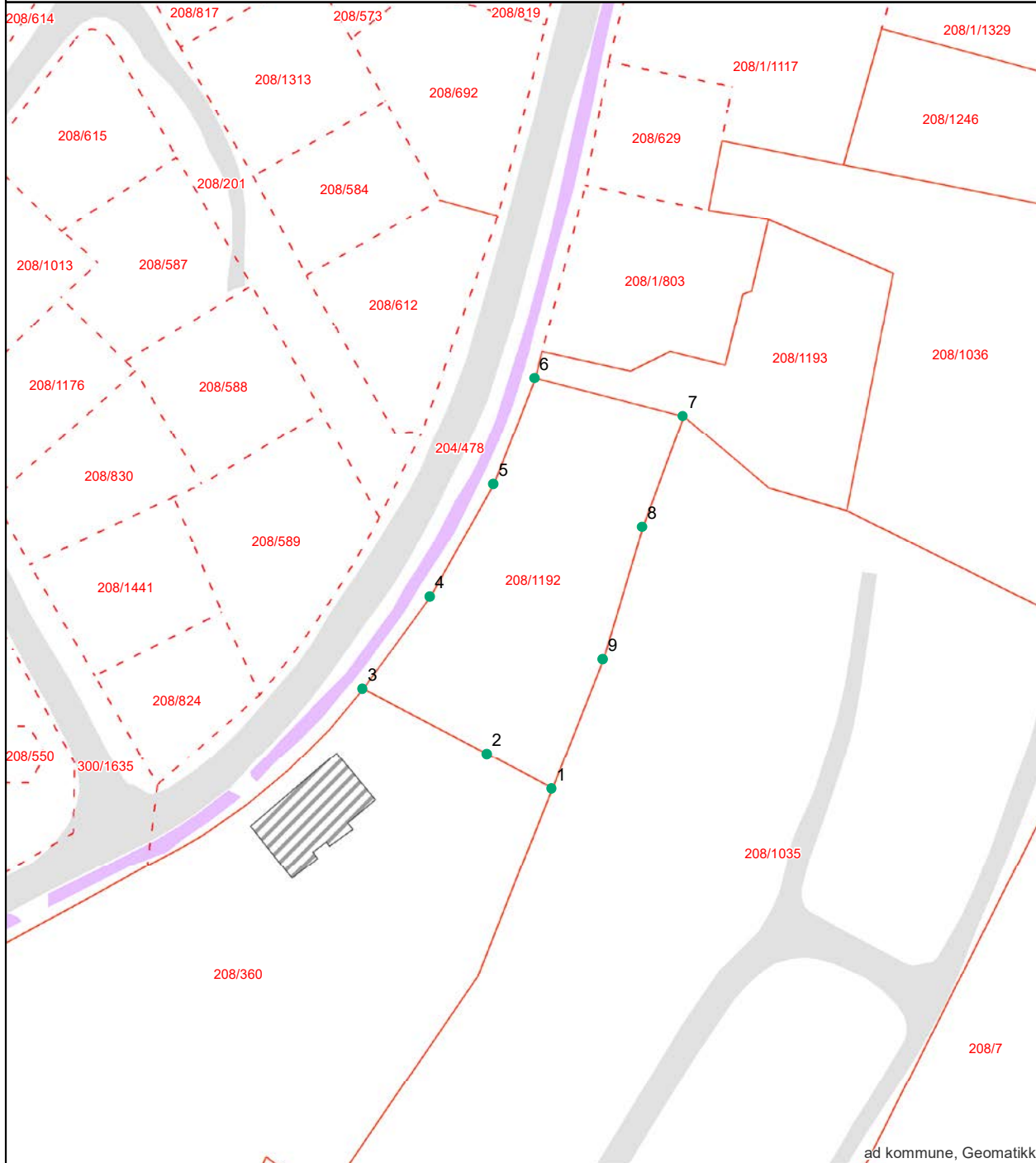
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2169.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565905.79558	611458.479568	Ikke spesifisert	13.35	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6565912.01558	611446.668372	Ikke spesifisert	25.67	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6565923.96723	611423.973184	Ikke spesifisert	20.91	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565940.88168	611436.255803	Ikke spesifisert	23.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565961.39719	611447.852179	Ikke spesifisert	20.71	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6565980.69019	611455.353958	Ikke spesifisert	28.04	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6565973.80848	611482.519126	Ikke spesifisert	21.62	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6565953.5436	611475.034798	Ikke spesifisert	25.15	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
9	6565929.45169	611467.84564	Ikke spesifisert	25.45	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

side: 1



FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

Megleropplysninger fra virksomhet Miljø og landbruk 31.01.2025, ordrenr 8278587

Eiendomsopplysninger

Gnr.: 208	Bnr.: 1192	Fnr.: 0	Snr.: 3
Gate-/veinavn Nr Bokstav: Fagerliveien 25C			

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:
Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om forurenset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurenset grunn (lite/ikke forurenset) på eiendommen. Se faktaark for Fagerliveien 9 - 25.

For mer informasjon om forurenset grunn, se <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/>

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1192/0/3

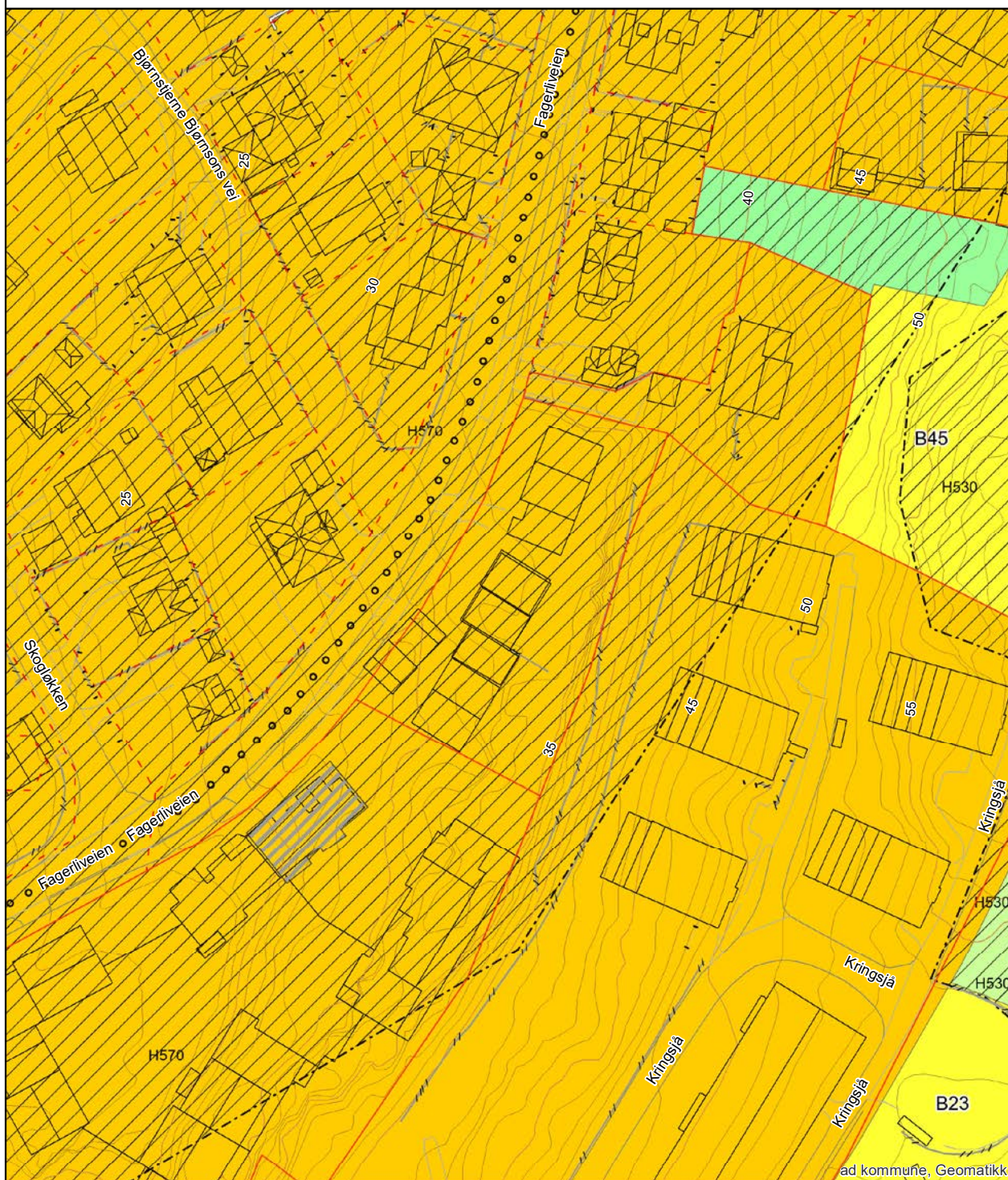
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30



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.



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1192/0/3

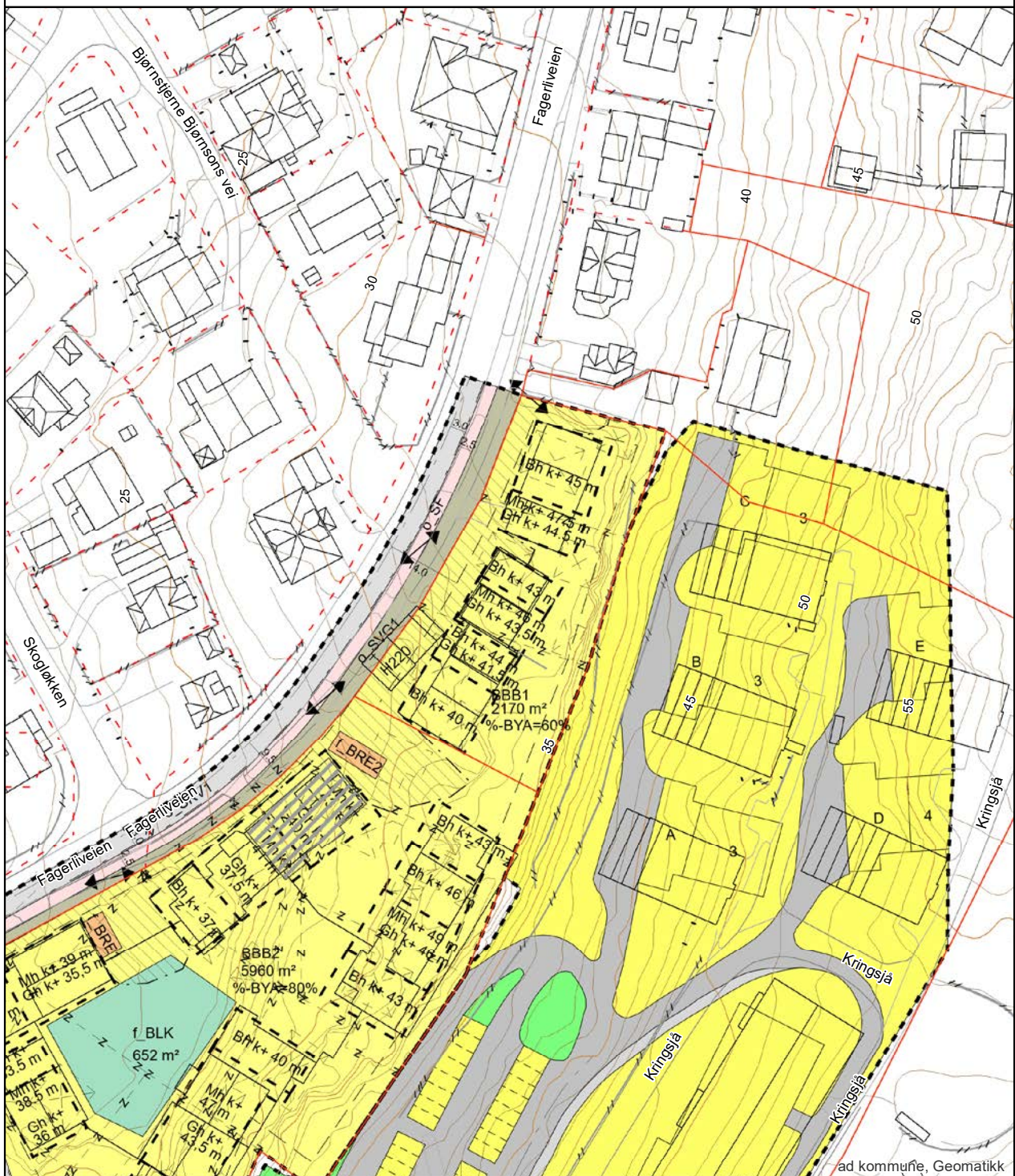
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-01-30



Planident: 1188
Ikrafttredelsesdato: 10.12.2020
Plannavn: Fagerlifjellet

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.



ad kommune, Geomatikk



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	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
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat F83
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, v/vesenhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

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 §11-4)

a) Sikrings-, stay- og faresoner	
	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone fomfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursone	
	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingsone	
	Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringsone	
	Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

RIKSFORVALT

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Planbeskrivelse	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode
Bygning	010	Planlagt	Bygning	2010-2015
Veier	020	Planlagt	Veier	2010-2015
Grønne områder	030	Planlagt	Grønne områder	2010-2015
Utbygning	040	Planlagt	Utbygning	2010-2015
Andre bygninger	050	Planlagt	Andre bygninger	2010-2015

ANBEFELLEDE KATEGORIER OG TEKNISKE VIKTIGHETSUTVIK

Planbeskrivelse	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode
Bygning	010	Planlagt	Bygning	2010-2015
Veier	020	Planlagt	Veier	2010-2015
Grønne områder	030	Planlagt	Grønne områder	2010-2015
Utbygning	040	Planlagt	Utbygning	2010-2015
Andre bygninger	050	Planlagt	Andre bygninger	2010-2015

BRUK OG VERDI AV LUKK OG KVALITET, MED TILHØRENDE STRANNO

Planbeskrivelse	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode
Bygning	010	Planlagt	Bygning	2010-2015
Veier	020	Planlagt	Veier	2010-2015
Grønne områder	030	Planlagt	Grønne områder	2010-2015
Utbygning	040	Planlagt	Utbygning	2010-2015
Andre bygninger	050	Planlagt	Andre bygninger	2010-2015

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSP

Planbeskrivelse	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode
Bygning	010	Planlagt	Bygning	2010-2015
Veier	020	Planlagt	Veier	2010-2015
Grønne områder	030	Planlagt	Grønne områder	2010-2015
Utbygning	040	Planlagt	Utbygning	2010-2015
Andre bygninger	050	Planlagt	Andre bygninger	2010-2015

HEMNINGSSONER

FLASER

Planbeskrivelse	Plannummer	Planstatus	Planart	Planperiode
Bygning	010	Planlagt	Bygning	2010-2015
Veier	020	Planlagt	Veier	2010-2015
Grønne områder	030	Planlagt	Grønne områder	2010-2015
Utbygning	040	Planlagt	Utbygning	2010-2015
Andre bygninger	050	Planlagt	Andre bygninger	2010-2015

Planstatus for reguleringsplaner under arbeid





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industri/lager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde (på land)
	Brukar		Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg (landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtgrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåhavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde (på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Beverting		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Lairplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrens		Område reindrift		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område reindrift		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Område reindrift		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		Område reindrift		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Område reindrift		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Område reindrift		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Område reindrift		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Område reindrift		Privat parkering(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Område reindrift		Park(*)		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Område reindrift		Park(*)		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Område reindrift		Parkbelte i industristrek		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Område reindrift		Campingplass		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Område reindrift		Friluftsområde (på land)		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Område reindrift		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Område reindrift		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Vegserviceanlegg (Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøyelsesområde		Område reindrift		Golfbane		Annet kombinert formål
	Rekkefølgeområde		Område reindrift		Grav- og urnelund		Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal		Område reindrift		Privat småbåtanlegg (land)		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER		Område reindrift		Privat småbåtanlegg (sjø)		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg		Område reindrift		Område for anlegg i grunnen		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse		Område reindrift		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse		Område reindrift		Område for anlegg og drift av fjernvarmeanlegg		
	Blokkbebyggelse		Område reindrift		Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder		Område reindrift		evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Område for forretning		Område reindrift		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass		
	Område for kontor		Område reindrift				
	Forts..		Område reindrift				
			Kjøreveg				
			Gate med fortau				
			Annen veggrunn				
			Gang-/sykkelvei				
			Sykkelvei				
			Gangvei				
			Kjørbar gang-/sykkelvei(*)				
			Fortau(*)				
			Gatetun				
			Torg				
			Forts..				

Detaljreguleringsplan for Fagerlifjellet

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 10.12.2020, sak PS 154/20.

Datert: 28.04.2020

Revidert: 11.09.2020, 19.10.2020

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

2 REGULERINGSFORMÅL, JFR. PLAN OG BYGNINGSLOVEN §§ 12-5.

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse – BBB1-2 (Rp 1113)

Renovasjonsanlegg – BRE1-2 (Rp 1550)

Lekeplass – BLK (Rp 1610)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjørevei – SKV1-3 (Rp 2011)

Fortau – SF (Rp 2012)

Annen veigrunn – tekniske anlegg SVT (Rp 2018)

Annen veigrunn - grøntareal SVG1-2 (Rp 2019)

§ 12-6. Hensynssoner

Sikringsone – frisikt (H140)

Gul støysone iht. T1442 (H220)

3 Formålsparagraf

Formål med detaljreguleringsplan for Fagerlifjellet er å legge til rette for etablering av nye boliger gjennom fortetting og transformasjon med respekt for det eksisterende bygningsmiljøet.

4 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl § 12-7, nr. 10)

- a) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en overordnet utomhusplan som viser prinsippene i arealbruken. Denne skal blant annet vise adkomstforhold med tilstrekkelig frisikt, flomveier og hovedtrekkene i en samordnet grønnstruktur og overvannsløsning, j.f. § 5.2.
- b) Hovedatkomst, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for tilstøtende nye boliger innenfor planområdet.
- c) Boliger innenfor BBB1-2 skal ha tilgang til ferdig opparbeidet leke- og uteoppholdsarealer før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.
- d) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor uteoppholdsarealene i (BBB1-2) og lekeplassen (BLK) som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

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

Ved søknad om igangsettingstillatelse vedlegges det for hvert byggetrinn utomhusplan og snittegninger i egnet målestokk som skal godkjennes av kommunen. Disse skal minst vise:

- a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.
- b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.
- c) Kjøre-, sykle- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil, snøopplag og tilgjengelighet for Karivold borettslag.
- d) Gjesteparkering, nødvendig parkering for bevegelseshemmede og parkering for sykkel.
- e) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer og håndtering av overflatevann.
- f) Opparbeidelse av uteoppholdsarealer og lekeplasser med evt. skjerming og adkomster.
- g) Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer.

- h) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Fagerlifjellet.
- i) Plassering av avkjørsel og snumulighet for personbil. Avkjøringspilene som framkommer av plankartet kan justeres ± 10 m. Frisikt tilsvarende 4 x 54 m, målt fra asfaltkant skal vises i utomhusplan.

5.3 Overvannshåndtering (pbl § 12-7, nr. 2)

Overvannshåndteringen skal samordnes med terreng- og overflateutforming og grønnstruktur innenfor planområdet. Takvann og overflatevann skal fordrøyes og/eller infiltreres på en måte som opprettholder eller forsinker avrenningsraten fra planområdet. Bortledning av overvann og drens vann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Klimafaktor på 1,5 skal legges til grunn for beregningene. Plan for håndtering av overvann skal vedlegges rammesøknad, og godkjennes av kommunen.

5.4 Støy og støv. (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

- a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen, unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 8.2.
- b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

5.5 Fjernvarme (pbl § 12-7, nr. 8)

- a) Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget og opparbeides med mulighet for vannbåren oppvarming.
- b) Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger vil være miljømessig bedre enn fjernvarmetilknytningen. I vurderingen av hva som er «miljømessig bedre» skal Norsk Standard for klimagassberegning for bygninger, NS 3720, eller etterfølgende revisjoner, benyttes.

5.6 Parkeringskrav (pbl § 12-7. nr. 1, 2, 4 og 7)

- a) Hver boenhet innenfor «BBB1» skal disponere maksimum 2 plasser pr. boenhet med mulighet for å lade elektrisk kjøretøy.
- b) Hver boenhet innenfor «BBB2» skal disponere fra minimum 0,5 til maksimum 1,2 plasser pr. boenhet med mulighet for å lade elektrisk kjøretøy.
- c) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og gi mulighet for å låse fast syklene. 75% av plassene skal være overbygget.
- d) Av parkeringsplassene skal minimum 0,1 pr. boenhet tilpasses bevegelsehemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres lett tilgjengelig og tillates lagt på både bakkeplan og i parkeringskjeller.
- e) Det tillates etablert maksimalt 0,15 gjesteparkeringer pr. boenhet innenfor planområdet.

5.7 Grunnforurensning

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye tiltak innenfor planområdet skal det vurderes om det er mistanke om grunnforurensning gjennom en «fase 1 undersøkelse». Ved mistanke om grunnforurensning skal det iverksettes en miljøgeologisk grunnundersøkelse. Dersom miljøteknisk grunnundersøkelse påviser overskridelse av normverdier skal tiltak gjøres i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2, eller senere forskrifter som erstatter denne. En eventuell tiltaksplan skal være godkjent av forurensningsmyndigheten før igangsettingstillatelse gis. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forurensningsmyndigheten i kommunen, før igangsettingstillatelse gis.

6 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 NR.1)

6.1 Uteoppholdsareal (pbl § 12-7. nr. 4)

- a) Det skal opparbeides felles eller privat uteareal tilsvarende minst 80 m² for boligene innenfor BBB1-2. Balkonger og takterrasser som tilfredsstillende støykravene inngår som uteoppholdsareal.
- b) Hver boenhet skal disponere minst 10 m² privat uteareal.
- c) For hver boenhet innenfor BBB2 skal det opparbeides minimum 40 m² felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal innredes med lekeapparater og aktivitetsinstallasjoner som f.eks. balansestokker, plantekasser og treningsapparater. Lekeplassen (BLK) kan inngå som en del av felles uteoppholdsarealer. Leke- og uteoppholdsarealene skal framgå av utomhusplan og ligge solrikt til. Uteoppholdsarealene skal opparbeides med utgangspunkt i prinsippene i illustrasjonsplan vedlagt planbeskrivelsen, datert 18.12.2019.
- d) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

6.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB1-2), pbl § 12-7. nr. 1, 2, 4 og 6.

- a) Innen BBB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet.
- c) Største tillatte byggehøyde for hver enkelt blokk er inndelt i soner og angitt på plankartet som «BH k+» innenfor hver av sonene. Utenfor sonene er høyeste tillatte byggehøyde for f.eks. overbygd sykkelparkering, 3 meter over ferdig planert terreng. Det tillates at tekniske installasjoner som f.eks. heishus og ventilasjonsanlegg kan overstige maks kotehøyde.
- d) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruk. Fasadene som følger gateløpet skal brytes opp, slik at det harmonerer med øvrig bebyggelse i området. Bebyggelsen skal fargesettes med fargetoner tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal utformes med variasjoner i høyde, materialvalg og takform.
- e) Innglassing av balkonger eller takterrasser skal gjøres samlet, som en integrert del av fasaden og framstå som helhetlig for det samlede fasadeuttrykket.

- f) Parkeringskjeller skal innpasses i landskapet slik at den ikke dominerer gateløpet mot Fagerliveien.
- g) Det tillates utkragede balkonger inntil 2 meter ut over byggegrense.
- h) Det tillates trapper og støttemurer utenfor byggegrense.
- i) Innkjørings-, og parkeringsforhold skal utformes slik at beboere kan snu personbil på egen eiendom.

6.3 Renovasjonsanlegg – BRE1-2

Renovasjonsanleggene BRE1-2 er felles for beboere innenfor planområdet. Renovasjonsanleggene skal opparbeides i henhold til renovasjonsteknisk plan for Fagerlifjellet, datert 11.11.2019

6.4 Lekeplass – BLK

- a) Lekeplass BLK er felles for beboere innenfor planområdet.
- b) Lekeplassen skal minst inneholde huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr og sandkasse samt bord og benker.
- c) Lekeplass BLK skal være tilgjengelig for allmennheten.

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)

7.1 Kjørevei (SKV1-3), pbl § 12-7. nr. 1.

- a) SKV1 (Fagerliveien) er offentlig vei.
- b) SKV2 (Kringstjå) er offentlig vei.
- c) SKV3 er felles for tilknyttede boenheter. Veien skal være enveiskjørt og fungere som adkomst for beredskap og renovasjon. Veien skal være åpen som gangareal for allmennheten. Veibredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.

7.2 Fortau (SF), pbl § 12-7. nr. 14.

Fortau SF er offentlig.

7.3 Annen veigrunn (SVT), pbl § 12-7. nr. 1.

Annen veigrunn (SVT) kan brukes for snøopplag, teknisk veianlegg og framføring av teknisk infrastruktur.

7.4 Annen veigrunn (SVG1-2), pbl § 12-7. nr. 1.

Annen veigrunn (SVG1-2) kan brukes for snøopplag, teknisk veianlegg og framføring av teknisk infrastruktur. Arealene skal istandsettes med gress eller parkmessig beplantning.

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

8.1 Sikringsone – frisikt (H140_1), pbl § 12-7. nr. 4.

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiers planum mellom frisiktlinje og veiformål.

8.2 Støysone – gul sone iht. rundskriv T-1442 (H220), pbl § 12-7. nr. 3 og 12.

Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

- a) Utenfor fasader til boliger innenfor planområdet tillates støynivå opp til $L_{den} = 62$ dB, forutsatt at minst 50% av vinduene i støyfølsomme rom skal ha et støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB). Balkonger eller uterom som inngår i beregning av uteopphold skal om nødvendig ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under $L_{den} \leq 55$ dB i oppholdssonen.
- b) Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 25C, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1192/0/3

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-01-30



Planident: 1228
Plannavn: Bryggerfjellet III

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

: Fagerliveien 9-25 (17678)

LokalitetLokalitet ID: **17678**Lokalitetsnavn: **Fagerliveien 9-25**Saksnummer: **2021/15609**Lokalitettype: **Forurenset grunn**Prosesstatus: **Avsluttet**Status: **Godkjent**Myndighetsnivå: **Kommune**Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: -

Totalt areal: **9158 m2**

Fylke:

Østfold

Kommune:

Fredrikstad

Forurenset område ▲

1 forurensete område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstandsklasse
+ 17678-A	Boligbebyggelse	9158	▲ 1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk	<input type="text" value="Ikke satt"/>

**Forurensning**

Ikke registrert

Rapporter

Ikke registrert

Vedtak ▼

1 vedtak er registrert

Vedtaksstype ⌵	Lovverk	Fattet dato	Frist dato	Pålegg gitt til	Fil
Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet	Forurensningsloven	27. juli 2021	27. juli 2023	Fagerliveien Utvikling AS	Eiendom 208487, Fagerliveien 9-25 - Godkjenning av tiltaksplan for gr

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.


- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fagerliveien 25C
1605 FREDRIKSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ine Meisund BredholtTelefon: 911 55 707
E-post: ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre