

aktiv.



Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD

**NY PRIS! Moderne leilighet fra
2024 | Høy standard | 2 balkonger |
Attraktivt nærområde**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

E-post jens.august.larsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 750 000,-
Omkostn.: Kr 169 990,-
Total ink omk.: Kr 6 919 990,-
Felleskostn.: Kr 3 875,-
Selger: Leif Erik Smedbakken
Liv Smedbakken

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 92/97 kvm
Tomtstr.: 6950.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 360
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1111240140

NY PRIS! Moderne leilighet fra 2024 | Høy standard | 2 balkonger | Attraktivt nærområde

Jens August Larsen v/Aktiv Fredrikstad presenterer Fagerliveien 17 - En moderne selveierleilighet fra 2024, nylig ferdigstilt med høy standard og smarte løsninger! Denne leiligheten i 3. etasje byr på to balkonger på henholdsvis 12 og 8 kvm, som gir flotte muligheter for utendørs. Boligen inneholder en romslig entré, åpen stue/ kjøkkenløsning med godt lysinnslipp, to soverom av god størrelse, et moderne bad og eget bod/teknisk rom. Beliggenheten er både rolig og sentral, med gode solforhold og nærhet til alt du trenger i hverdagen. Et perfekt hjem for deg som søker komfort og moderne stil! Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	51
Budskjema	190

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod i fellesarealer

3. etasje

BRA-i: 92 m² Entré/gang, bad, 2 soverom, bod/teknisk rom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

20 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6950.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Sameiets eiendom er regulert i samme reguleringsplan som naboeiendommen, hvor boligsameie av byhusene er eller vil bli etablert. 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, 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 eiendommen hvor byhusene er utbygd, skal fordeles mellom sameiene basert på hvor mange boligseksjoner det er i hvert sameie. Det er planlagt med 61 boligseksjoner i dette sameiet, og 8 boligseksjoner/byhus, i så fall til sammen 69 seksjoner. I så fall skal dette sameie dekke 61/69 av kostnadene. Dette sameiets andel av kostnadene skal fordeles mellom bruksenhetene i dette sameie med lik del, jfr punkt 8.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligfelt på Kringsjø, like utenfor Fredrikstad sentrum med bryggepromenade, gågate, flere butikker, caféer m.m. Fredrikstadmarka med tur- og rekreasjonsområder finner man innenfor en gangavstand på ca 15 minutter, her finner man fine turstier og badeplasser, med friapparater og alle skogens dyr skåret ut i tre. Like i nærområdet finnes både matbutikker, treningssenter, idrettsanlegg og bussforbindelser. Det er kort avstand til barnehager og skoler.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fundamentert til fjell og sprengsteinsfylling. Støpt dekke til grunn. Grunnmur av betongelementer. Yttervegger av bindingsverk. Etajsskillere av antatt betong. Yttertak av saltak og flat takkonstruksjon. Ukjent tekking.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 05.11.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen er ny. Ble overtatt 24.oktober 2024. Vi har ikke flyttet inn og den er umøblert.

Innhold

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

Standard

Jens August Lasen V/ Aktiv Fredrikstad presenterer Fagerliveien 17 – nyoppført og klar til innflytting! Med god standard og praktisk planløsning er dette hjemmet perfekt for deg som ønsker moderne komfort i et rolig, men sentralt område. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og byr på gode lysforhold og gjennomtenkte detaljer.

Entré/Gang

Fra det øyeblikket du stiger inn, ønsker den romslige entréen deg velkommen. Her finner du god plass til garderobeløsninger for å holde yttertøy og sko pent organisert. Den lyse og luftige gangen leder deg videre til leilighetens øvrige rom.

Stue/Kjøkken – Et sosialt samlingspunkt

Stue og kjøkken er kombinert i en åpen løsning som skaper et lyst og innbydende rom med rikelig plass til både sofagruppe og spisebord. De store vinduene slipper inn naturlig lys, og utgangen til balkongen på 12 kvm gjør det enkelt å flytte hyggelige stunder utendørs på solfylte dager. Kjøkkenet har moderne innredning med rikelig skaplass og gode arbeidsflater, ideelt for matlaging og sosialt samvær.

Soverom – Rolig og komfortabelt

Hovedsoverommet har en romslig utforming som gir plass til en stor seng og oppbevaringsmøbler. Store vindusflater sørger for godt med dagslys og en behagelig atmosfære. Her har du det perfekte soverommet for avslapning og god natts søvn, med plass til garderobeløsninger som holder rommet ryddig. Det andre soverommet er også av god størrelse, med lysinnslipp som skaper en luftig følelse. Dette rommet kan enkelt brukes som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor etter behov.

Bad – Moderne og stilrent

Badet er moderne innredet med fliser av høy kvalitet og praktiske løsninger som forenkler hverdagen. Rommet har godt med oppbevaringsplass og en romslig dusj, som gir en liten luksusfølelse. Her kan du nyte et friskt og funksjonelt bad som også er lett å holde rent.

Bod/Teknisk rom – Smart oppbevaring

Med et dedikert bod-/teknisk rom har du god plass til oppbevaring av det du ikke bruker daglig. Teknisk rom sørger for at boligen har moderne løsninger uten at de er synlige i hverdagen, noe som gjør leiligheten både praktisk og pent innredet.

To Balkonger – Din private uteplass

Leiligheten har to balkonger på henholdsvis 12 og 8 kvm, som gir mulighet til å nyte både morgenkaffen og ettermiddagskaffen ute i solen. Her får du både god utsikt og rolige omgivelser, og solforholdene er optimale for å skape hyggelige uteområder.

Pen tomt og perfekt beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig område med pen beplantning og gode solforhold. Her bor du sentralt, med enkel tilgang til det du trenger i hverdagen, enten det er butikker, skole eller transportmuligheter. En perfekt mulighet for deg som ønsker et hjem som kombinerer moderne komfort og funksjonalitet!

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

3-roms selveierleilighet ferdigstilt i 2024. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk. Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm. Egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller. Standarden er meget god.

Det er garanti på boligen inn under Bustadoppføringsloven frem til boligen er 5 år (2029).

Innvendige overflater: På gulv er det overflater av parkett og fliser. Vegg overflater av fliser og slett malte flater. I tak er det slett malte flater.

Bad fra 2024. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner:

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

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

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.

Parkering

Egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Sameiet har 66 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. 4 plasser er HC-plasser. Det er i tillegg anlagt noen gjesteparkeringsplasser på sameiets eiendom på utomhusområdet, som også inneholder 2 HC-plasser.

Den seksjonseier som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren er tildelt bruksrett til en parkeringsplass av utbygger. Parkeringsplassene er organisert som en mindre næringsseksjon bestående av noen parkeringsplasser, mens de resterende parkeringsplassene er tilleggsdel til den aktuelle næringsseksjonen. De som har ervervet bruksrett til parkeringsplass vil være hjemmelshaver til den aktuelle næringsseksjonen. Erverv av en – 1 – bruksrett gir eierandel på 1/66. Utbygger vil være hjemmelshaver i forhold til hvor mange bruksretter som ikke er solgt.

Overdragelse av andeler i næringsseksjonen, eller utleie av bruksretter til parkeringsplasser, kan skje til seksjonseiere i dette sameie og nabosameiet (byhusene). Det foreligger egne vedtekter som regulerer forholdet mellom hjemmelshaverne til næringsseksjonen, vedlegg 1 til disse vedtektene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser dersom det ikke anlagt av utbygger. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Forsikringselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP 4941998

Radonmåling

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

Det opplyses i tilstandsrapport: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon målinger er ikke relevant.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

Kommunale avgifter

Kr 6 250

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Det er ikke medtatt antatt forbruk for vann og avløp og kostnad for dette i mottatte opplysninger fra kommunen for 2025. Det må derfor beregnes kostnad for forbruk vann og avløp i tillegg til de opplyste kostnadene. For 2024 var opplyst antatt forbruk fra kommunen 180 M3 for vann og avløp. I 2024 var kostnaden for dette stipulert til kr. 9.552.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Info formuesverdi

Eiendommen mangler formuesverdi.

Primærbolig: Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi.

For inntektsåret 2023 er prosentandelen 70 prosent for den delen som overstiger 10.000.000 kroner.

Sekundærbolig: Inntektsåret 2023: 100 prosent av boligens verdi.

Se skatteetaten.no for nærmere informasjon.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

92/5804

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 3.725,- pr. md.

Parkering kr 150,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.875,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:

Oppvarming via fjernvarme, felles strøm, vaktmester/renhold, byggforsikring, heis og

alarmoverføringer, drift og vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, serviceavtaler, forretningsførsel og revisjon. TV/internett bestilles og betales separat av eier.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 875

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Sameiet

Sameienavn

Fagerlia 1 Boligsameie

Organisasjonsnummer

931397907

Om sameiet

Sameiets navn er Fagerlia 1 boligsameie, Fredrikstad.

Sameiet består av eiendommen gnr 208, bnr 360 i Fredrikstad kommune.

Sameiet består av 72 eierseksjoner, hvorav 61 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner.

Næringsseksjonene er boder og en stor parkeringsplass.

Hver boligseksjon har bruksrett til en – 1- bod. Boden er organisert som tilleggsdel til boligseksjonen.

Det ble på ordinært årsmøte 25 april 2024 vedtatt at styret gis fullmakt til innkjøp og etablering av kameraovervåkning i tråd med forslaget under.

- Forslag om endring av vedtektene - nytt punkt 6.7 Kameraovervåkning. Felles parkeringskjeller med innkjørsel og innganger kan overvåkes med kamera.

Overvåkingen skal som minimum følge datatilsynets anbefaling for bruk og oppbevaring av hensyn til personvern. Formålet med kameraovervåkning er å forhindre hendelse og eventuelt oppklare en hendelse.

Regnskap/budsjett

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 og husordensregler for både eierseksjons sameiet og garasje sameiet. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 360, seksjonsnummer 18 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

04.07.2022 - Dokumentnr: 732713 - Erklæring/avtale

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:360

Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.2022 - Dokumentnr: 732804 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1192

Gjensidig bruksrett

Overført fra: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:360

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.2023 - Dokumentnr: 688895 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:1 Fnr:1271

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:208 Bnr:866

Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2023 - Dokumentnr: 216995 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 92/5804

Se tinglyste avtaler og bestemmelser vedlagt i salgsoppgavens vedlegg.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midl.brukstillatelse fra kommunen datert 01.12.2023 som omhandler:
Riving og nybygging av boliger med tilhørende utomhusanlegg.

I følge fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig søker SG gjenstår nå følgende arbeider :
Byggetrinn 3, Bygg 3, 4, 5 og 6, område BBB2. Betingelser fra rammetillatelsen er forutsatt oppfylt. Gjenstående arbeider skal i henhold til søknad være utført innen 01.08.2025.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.12.2023.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg.

Godkjent/vedtatt: 15 juni 2023.

Eiendommen omfattes av:

Reguleringsplan, navn: 1188 - fagerlifjellet.

Godkjent/vedtatt: 10.12.2020

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Formål:

220 - Gul sone T-1442

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1550 - Renovasjonsanlegg

1610 - Lekeplass

2011 - Kjøreveg

2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

§ 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
570 - Hensyn kulturmiljø, H570
1001 - Bebyggelse og anlegg

Pågående arbeid i nærområdet

PlanID:22155
OBJTYPE Reguleringsplanområde
PLANNAVN: Bryggerifjellet III
PLANTYPE: 35 - Detaljregulering
PLANSTAT: 1 - Planlegging igangsatt
Vertikalnivå:2 - På bakkenivå/vannoverflate

Det planlegges for to blokker à 15-20 boenheter med p-kjeller og tilhørende anlegg. I tillegg vil det etableres en offentlig tilgjengelig nærmiljøpark rett nord for boligbebyggelsen på Bratthammeren. Intensjonen er at denne «nærmiljøparken» ikke skal opparbeides som en konvensjonell park eller f.eks. fotballbane, men tilrettelegges for rekreasjon og lek på en nennsom måte og på naturens premisser. Som en del av planarbeidet, vil det også gjøres en vurdering av veistrukturen i området for å avdekke eventuelle behov for utvidelser eller andre tiltak.

Grunn forurensning registrert på eiendommen:
Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk

Eiendommen ligger i et radon utsatt område med høy aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt datert 24.10.2024. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette har virket inn på avtalen.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den

er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

168 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

169 990 (Omkostninger totalt)

180 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 919 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 930 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 933 190 (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 169 990

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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt vederlag i form av fastpris kr. 55 000 for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 750 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 5 950 Oppgjørshonorar
- 2 950 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 950 Tilretteleggingsgebyr
- 2 800 Visninger/overtakelse per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 115 090

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 900 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Ansvarlig megler

Jens August Larsen
Daglig leder / Eiendomsmegler
jens.august.larsen@aktiv.no
Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49
1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

24.02.2025











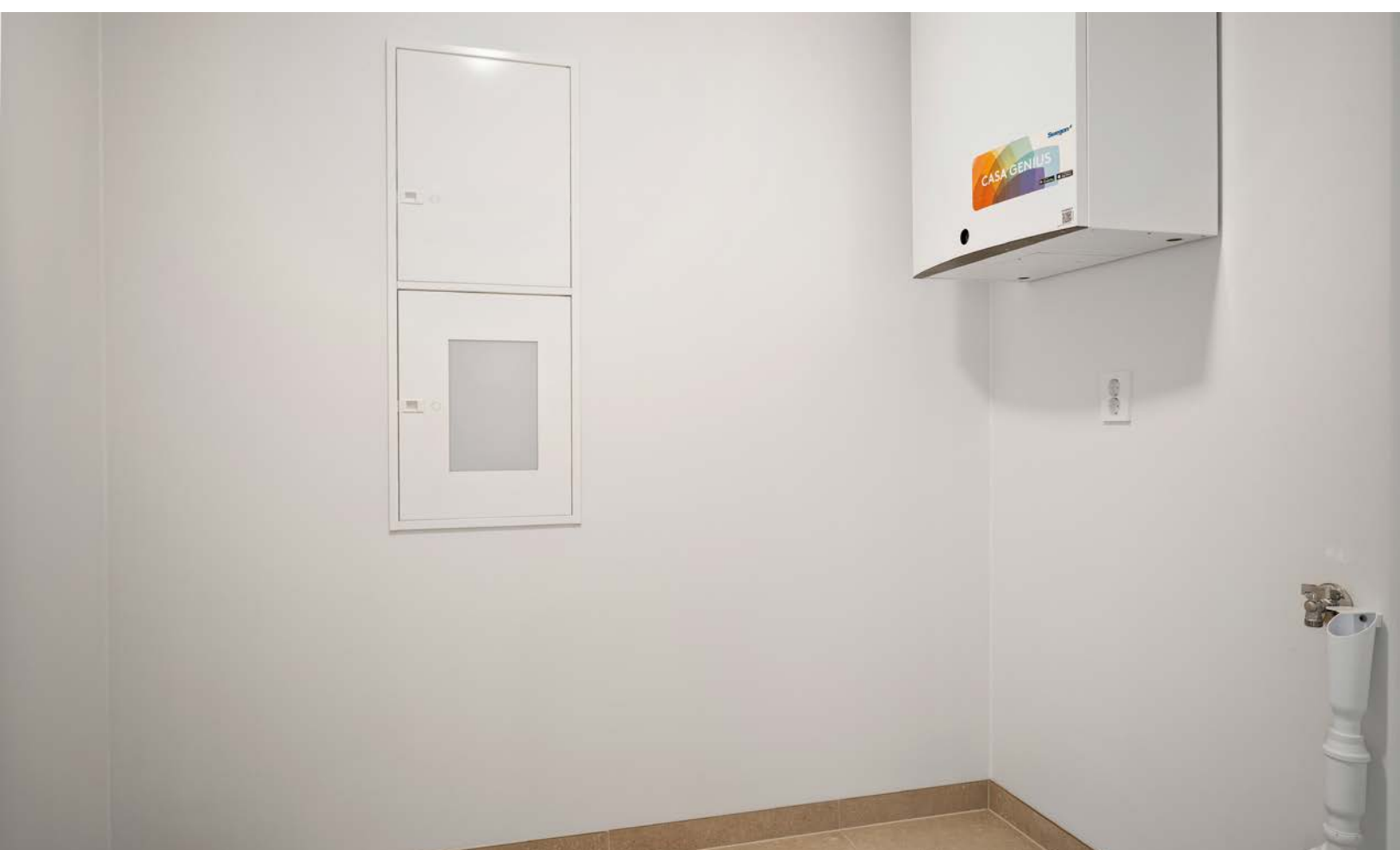




Soverom 2 passer ypperlig som barnerom/hjemmekontor















Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

 # gnr. 208, bnr. 360, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 05.11.2024

Oppdragsnr.: 13784-3435

Referansenummer: HN5771

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

3-roms selveierleilighet ferdigstilt i 2024.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.
Egen parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.
Gjennomgående god tilstand.

Det er garanti på boligen inn under Bustadoppføringsloven frem til boligen er 5 år (2029).

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2024

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

VARMEKILDER

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2024. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

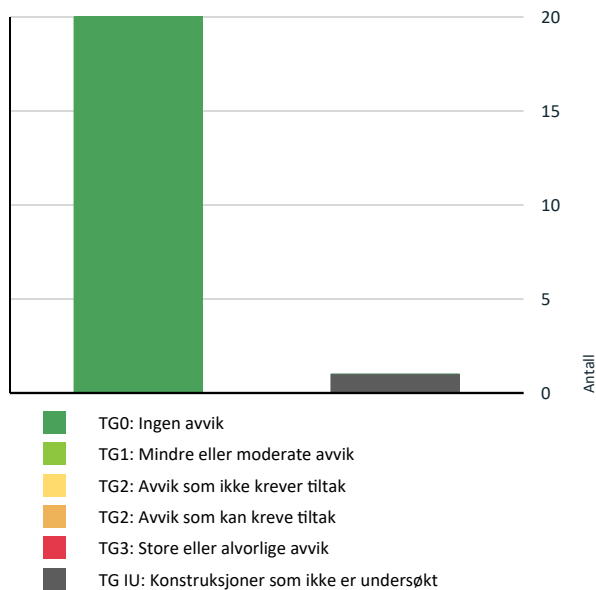
Selveierleilighet

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

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

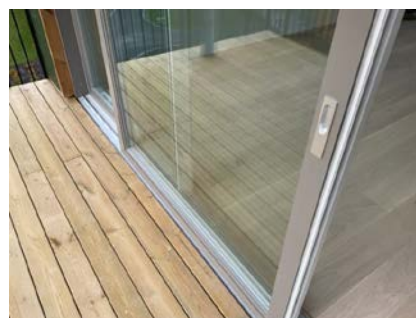
! TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2024.



! TG 0 Dører

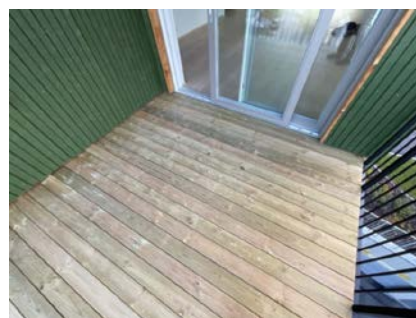
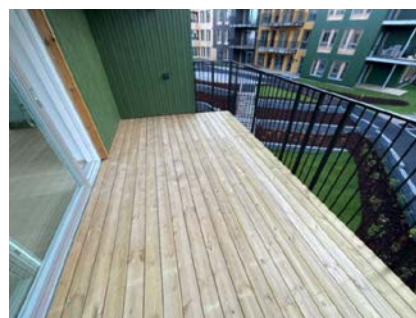
Ytterdør i tre fra 2024.
Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra 2024.



! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To balkonger på hhv. 12 kvm og 8 kvm.

Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.



INNSENDIG

! TG 0 Overflater

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

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere av betong.

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

! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2024.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

3. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

3. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 25 mm fra topp membran til topp slukrist.

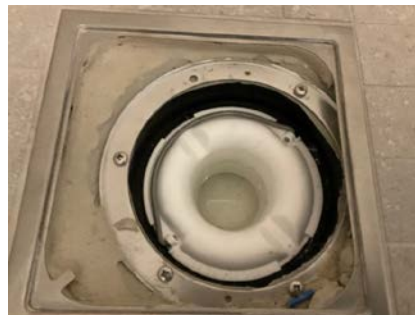


3. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



3. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.



! TG 0 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin er plassert på teknisk rom. Rommet har ikke eget sluk, men det er installert vannstoppesystem og løsningen vurderes derfor tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

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



! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.



! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme via fjernvarme.

! TG 0 Ventilasjon

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



! TG 0 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskap med automatsikringer. 11 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Nytt el-anlegg med garanti.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



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.

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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 bod
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).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	92			92	20
Bod i fellesarealer		5		5	
SUM	92	5			20
SUM BRA	97				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifm med oppføring av bygget.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	88	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Leif Smedbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	360		18	6951 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Fagerliveien 17

Hjemmelshaver

Leif Erik Smedbakken, Liv Smedbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligfelt på Kringsjø, like utenfor Fredrikstad sentrum med bryggepromenade, gågate, flere butikker, caféer m.m. Fredrikstadmarka med tur- og rekreasjonsområder finner man innenfor en gangavstand på ca 15 minutter, her finner man fine turstier og badeplasser, med friapparater og alle skogens dyr skåret ut i tre. Like i nærheten finnes både matbutikker, treningssenter, idrettsanlegg og bussforbindelser. Det er kort avstand til barnehager og skoler.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten vil bli flott opparbeidet, med parklignende utførelse.

Byggemåte

Fundamentert til fjell og sprengsteinsfylling. Støpt dekke til grunn. Grunnmur av betongelementer. Yttervegger av bindingsverk. Etajsskillere av antatt betong. Yttertak av saltak og flat takkonstruksjon. Ukjent tekking.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HN5771>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240140	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Liv Smedbakken	Leif Erik Smedbakken
Gateadresse	
Fagerliveien 17	
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	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	1
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	If forsikring
Polise/avtalnr.	SP4941998

Document reference: 1111240140

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Tilleggs kommentar

Boligen er ny. Ble overtatt 24.oktober 2024. Vi har ikke flyttet inn og den er umøblert.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1111240140

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Smedbakken	9c1d07b412861f6864e8c99 1efabf8a172351f9e	02.11.2024 10:24:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Erik Smedbakken	8e54ffa1625d73fda5fbd6bd 298a33be8100960e	02.11.2024 10:21:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240140

- 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>

**Jal Eiendomsmegling AS**

E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:**Fagerlia 1 Boligsameie**

05.11.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.11.2024

Boligselskap: Fagerlia 1 Boligsameie
Organisasjonsnr: 931 397 907
Gnr./bnr: 208 / 360
Eier(e): Leif Erik Smedbakken / Liv Smedbakken

Seksjonsnr: 18
Adresse: Fagerliveien 17, 1605 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/fagerlia1/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/fagerlia1/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. SP4941998
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmøtedokumenter.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer 1 stk parkeringsplass.
Eierskap av parkering tinglyses som ideell andel 1/66 på seksjon 62.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 3.386,- pr. md.
Parkering kr 150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.536,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:

Oppvarming via fjernvarme, felles strøm, vaktmester/renhold, byggforsikring, heis og alarmoverføringer, drift og vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, serviceavtaler, forretningsførsel og revisjon.
TV/internett bestilles og betales separat av eier.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ikke rapportert for 2023.

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.:

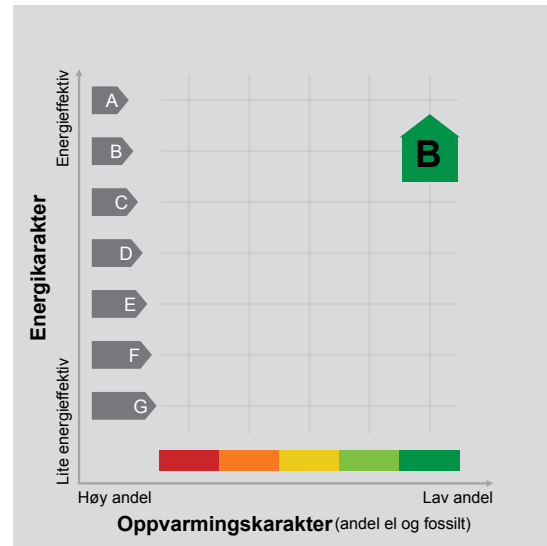
Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6385,- ink mva.

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 17
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300900231
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2024-32223
Dato	30.09.2024
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



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

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

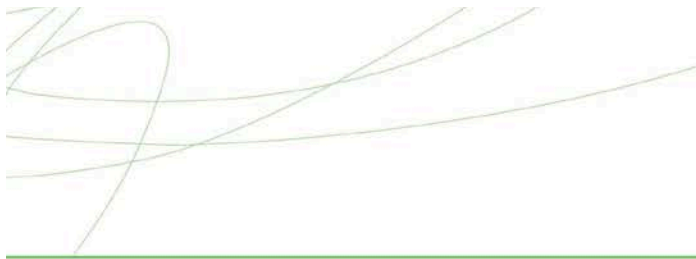
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

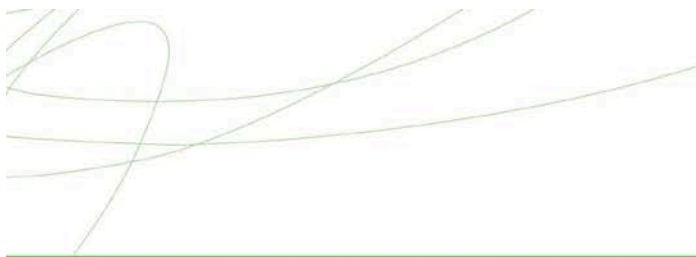
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2024
Bygningsmateriale:
BRA: 92
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.energimerking.no.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fagerliveien 17	300900231	H0302	18	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-ld (NVE-ld)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	48 m ²
Areal tak	94 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m ²
Oppvarmet BRA	92 m ²
Totalt BRA	92 m ²
Oppvarmet luftvolum	237 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	97,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,11 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(ere)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,88
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde

Fredrikstad
(MeteoNorm)

Dato for beregning

18.9.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	Agnalt & Holmen AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	29,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	4,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,8 kWh/år
Pumper	0,7 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	97,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 626 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,63 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 464 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	105,27 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 685 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 582 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 044 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 626 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,1 %
--------------------------------------	--------



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Fagerlia I Boligsameie
25. april 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

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



Til eiere i Fagerlia I Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 25.04.2024
Tidspunkt: 19:30
Sted: Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2023
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6A – Implementering av kameraovervåking i parkeringsanlegg



1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Stian Gretland	På valg:	2024
Styremedlem	Øyvind Harridsleff	På valg:	2024
Styremedlem	Mette Hoftun	På valg:	2025
Varamedlem	Rune Høili	På valg:	2024
Varamedlem	Terje Vestberg	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/fagerlia1>

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

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

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP 4941998**

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



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

Etter etableringen av sameiet høsten 2023, har de første eierne flyttet inn. For øyeblikket er omtrent halvparten av boligene ferdigstilt.

Siden det ekstraordinære årsmøtet i september 2023 har styret overtatt ansvaret for de ferdigstilte fellesarealene og de avtalene som utbygger hadde inngått angående brannsikkerhet, heis, fjernvarme og lignende.

Styret har aktivt jobbet med å etablere rutiner og har inngått serviceavtaler for å sikre en forsvarlig drift av sameiets fellesinstallasjoner.

I den kommende perioden vil styret fortsette dette arbeidet for å sikre en fornuftig drift av fellesanleggene og etablere et trivelig bomiljø. Det er verdt å nevne at vi har fått gode innspill fra seksjonseiere, som er blitt tatt med i det videre arbeidet til styret, og som bidrar til en mer inkluderende og effektiv beslutningsprosess.

Vi opprettholder også en aktiv dialog med utbygger og leverandører for å sikre en god samhandling og løse eventuelle utfordringer som måtte oppstå.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Fagerlia 1 Boligsameie

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023 } 31 seksjoner 01.09.-31.12.2023	Budsjett 2023 31 seksjoner 01.09.-31.12.2023	Budsjett 2024 31 seksjoner
Driftsinntekter				
Innkrevde sameiekostnader	2	437 332	437 320	1 311 960
Parkering / Boder		16 400	15 600	46 800
Oppstartskapital		142 500	0	0
Annen inntekt - El-Bil lading		12 112	0	0
Sum inntekter		608 344	452 920	1 358 760
Driftskostnader				
Styrehonorar	3	0	0	0
Personalkostnader	3	0	0	0
Forretningsførsel / revisjon		22 320	24 067	72 200
Festeavgift		16 380	18 600	55 800
Oppvarming/fjernvarme		134 406	149 500	448 500
Felles strøm		8 874	7 733	23 200
Vaktmester / renhold		86 170	82 420	247 260
Bygningsforsikring		56 746	38 887	116 660
Heis og alarmoverføringer		0	20 600	61 800
Vedlikeholdskostnader		0	8 587	25 760
Avsetning fremtidig vedlikehold		51 387	51 387	154 160
Serviceavtaler teknisk anlegg		14 671	22 657	67 970
Andre driftskostnader		25 915	12 883	38 650
Sum driftskostnader		416 869	437 320	1 311 960
Driftsresultat		191 475	15 600	46 800
Finansinntekter		3 168	0	0
Resultat av finansposter		3 168	0	0
Årsresultat		194 643	15 600	46 800
Overføringer				
Overført til annen egenkapital	4	194 643		



Fagerlia 1 Boligsameie Balanse 2023

	Noter	2023
EIENDELER		
<u>Fordringer</u>		
Andre fordringer		0
Forskuddsbetalte kostnader		69 856
Restanser sameiekostnader		14 743
Sum fordringer		84 599
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>		
Bankinnskudd		257 156
Sum bankinnskudd og kontanter		257 156
Sum eiendeler		341 755
EGENKAPITAL OG GJELD		
<u>Egenkapital</u>		
Annen egenkapital	4	194 643
Sum opptjent egenkapital		194 643
Sum egenkapital		194 643
<u>Gjeld</u>		
<u>Langsiktig gjeld</u>		
Avsetning til vedlikehold		51 387
Sum langsiktig gjeld		51 387
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Forskuddsbetalte sameiekostnader		9 598
Leverandørgjeld		86 127
Annen påløpt kostnad		0
Sum kortsiktig gjeld		95 725
Sum egenkapital og gjeld		341 755

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret 7.mars 2024



Fagerlia 1 Boligsameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Sameiet har vært under oppføring i 2023.

Pr. 31.12.2023 er det 31 av 61 seksjoner som har overtatt.

Regnskap 2023 gjelder perioden september - desember 2023.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader 2023

Innkrevde sameiekostnader	<u>437 332</u>
Sum innkrevde sameiekostnader	<u>437 332</u>

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

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

Note nr. 4 - Egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	0
Årets resultat	<u>194 643</u>
Sum egenkapital pr. 31.12.	<u>194 643</u>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskaps verdier

Fagerlia I Boligsameie

Org.nr. 931397907

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsforetaksfirmaRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Fagerlia 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerlia 1 Boligsameie som viser et overskudd på NOK 194 643. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



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

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

Verifisert av
SIGNICAT
27.03.2024



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

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

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

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

Sarpsborg, 27. mars 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

jfr. styrevedtak i Solibo home "Styrehonorar for 2023 går utelukkende til styrets leder. Stian har "solgt seg inn" med et styrehonorar ca. 60.000,- men det forutsetter at alle leiligheter er solgt. Dessuten ble styreleder valgt i september. Styret foreslår 40.000,- i honorar for 2023.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

Stian Gretland stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av 1 styremedlem

Terje Vestberg stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Øyvind Harridsleff stiller til valg som varamedlem for **1** år

Rune Høili stiller til valg som varamedlem for **1** år



6. INNKOMNE SAKER

6.1 Implementering av kameraovervåking i felles parkeringsanlegg og boder samt endring av vedtektene med nytt punkt 6.7 som fastsetter retningslinjer for kameraovervåkingen

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret i Fagerlia 1 foreslår å implementere kameraovervåking i felles parkeringsanlegg og boder for å forebygge hæververk og innbrudd.

Tiltaket begrunnes i at det siden august har vært to påkjørsler av garasjeport, samt behovet for å være proaktive i å sikre sameiets eiendom.

Kameraovervåkingen vil ha som formål både å forebygge og oppklare hendelser, og vil operere innenfor retningslinjer som sikrer personvernet til beboerne.

For å implementere kameraovervåking må det være et bredt ønske om dette hos boligselskapets eiere. Datatilsynet uttaler følgende i sin veileder *“I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.*

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt”.

Kostnaden for implementeringen er anslått mellom kr. 45.000 og kr. 60.000,- inkl. mva,



Styret foreslår å endre vedtektene for å inkludere et nytt punkt i 6.7 som fastsetter retningslinjer for kameraovervåkingen. Videre foreslås det at styret gis fullmakt til å gjennomføre innkjøp og etablering av kameraovervåking, samtidig som det forplikter seg til å utarbeide og distribuere rutiner for bruken av kameraene til sameierne før implementering.

Forslag til vedtak:

1. Forslag om endring av vedtektene - nytt punkt 6.7 Kameraovervåking
Felles pakerings kjeller med innkjørsel og innganger kan overvåkes med kamera. Overvåkingen skal som minimum følge datatilsynets anbefaling for bruk og oppbevaring av hensyn til personvern. Formålet med kameraovervåking er å forhindre hendelse og eventuelt oppklare en hendelse.
2. Styret gis fullmakt til innkjøp og etablering av kameraovervåking i tråd med forslaget.

**FULLMAKTSSKJEMA****ÅRSMØTE**

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

Møtedato: torsdag, 25. april 2024
Møtetidspunkt: Klokken 19:30
Møtested: Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

Forretningsfører Solibo AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Stian Gretland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Til å underskrive protokollen ble **Knut Ole Tande** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 seksjonseiere

41 seksjoner eid av utbygger, Fageliveien Utvikling AS.

1 fullmakter

Totalt 52 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2023

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 40.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Stian Gretland ble valgt som styreleder for **2** år ved akklamasjon.

5.2. Valg av styremedlemmer

Terje Vestberg ble valgt som styremedlem for **2** år ved akklamasjon.

5.3. Valg av varamedlemmer

Øyvind Harridsleff ble valgt som varamedlem for **1** år ved akklamasjon.

Rune Høili ble valgt som varamedlem for **1** år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Stian Gretland	På valg: 2026
Styremedlem:	Mette Hoftun	På valg: 2025
Styremedlem:	Terje Vestberg	På valg: 2026
Varamedlem:	Øyvind Harridsleff	På valg: 2025
Varamedlem:	Rune Høili	På valg: 2025

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Implementering av kameraovervåking i parkeringsanlegg

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

1. Forslag om endring av vedtektene - nytt punkt 6.7 Kameraovervåking
Felles parkeringskjeller med innkjørsel og innganger kan overvåkes med kamera. Overvåkingen skal som minimum følge datatilsynets anbefaling for bruk og oppbevaring av hensyn til personvern. Formålet med kameraovervåking er å forhindre hendelse og eventuelt oppklare en hendelse.

2. Styret gis fullmakt til innkjøp og etablering av kameraovervåking i tråd med forslaget.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Stian Gretland /s/

Protokollvitne:

Knut Ole Tande /s/

Protokollfører:

Kjersti B. Hauge /s/

VEDTEKTER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt i fm stiftelse og senere endret – siste gang i årsmøte 25. april 2024

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Fagerlia 1 boligsameie, Fredrikstad.

Sameiet består av eiendommen gnr 208, bnr 360 i Fredrikstad kommune.

Sameiet består av 72 eierseksjoner, hvorav 61 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner. Næringsseksjonene er boder og en stor parkeringsplass.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Boligseksjonenes sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Næringsseksjonene har fått telleren 1. Se nærmere punkt 8 om betydningen av det ved fordeling av felleskostnader. 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
- 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 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 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. 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 og boder

6.1 Parkeringskjeller og gjesteparkering

Sameiet har 66 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. 4 plasser er HC-plasser. Det er i tillegg anlagt noen gjesteparkingsplasser på sameiets eiendom på utomhusområdet, som også inneholder 2 HC-plasser.

6.2 Organisering av parkeringskjeller og gjesteparkering:

Gjesteparkeringsplassene skal kun benyttes til gjesteparkering, og gjesteparkeringsplassene kan også benyttes av boligsameie bestående av byhusene på naboeiendommen til sameiets eiendom.

Den seksjonseier som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i parkeringskjelleren er tildelt bruksrett til en parkeringsplass av utbygger. Parkeringsplassene er organisert som en mindre næringsseksjon bestående av noen parkeringsplasser, mens de resterende parkeringsplassene er tilleggsdel til den aktuelle næringsseksjonen. De som har ervervet bruksrett til parkeringsplass vil være hjemmelshaver til den aktuelle næringsseksjonen. Erverv av en – 1 – bruksrett gir eierandel på 1/66. Utbygger vil være hjemmelshaver i forhold til hvor mange bruksretter som ikke er solgt.

Overdragelse av andeler i næringsseksjonen, eller utleie av bruksretter til parkeringsplasser, kan skje til seksjonseiere i dette sameie og nabosameiet (byhusene). Det foreligger egne vedtekter som regulerer forholdet mellom hjemmelshaverne til næringsseksjonen, vedlegg 1 til disse vedtektene.

6.3 Kostnader og vedlikehold:

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Kostnadene fordeles med lik del på hver parkeringsplass, og fordeles mellom hjemmelshaverne i den aktuelle næringsseksjonen i forhold til hvor mange ideelle andeler man har.

Kostnader til vedlikehold, reparasjon og utskiftning av felles sykkelparkering i parkeringskjelleren fordeles mellom alle boligseksjonene.

Hjemmelshaverne til næringsseksjonen betaler a konto et beløp i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren. Beløpet er NOK 280 pr. parkeringsplass pr. mnd, og kan endres av styret i tråd med hva som er de faktiske drifts og vedlikeholdskostnadene. Beløpet kommer i tillegg til de felleskostnadene som blir å betale for boligseksjonen.

6.4 Ladepunkt for elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass, eller andre steder som styret anviser dersom det ikke anlagt av utbygger. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

6.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene, og i næringsseksjonen som omfatter parkeringsplassene, som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en hjemmelshaver til næringsseksjonene som omfatter parkeringsplassene, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en hjemmelshaver med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne hjemmelshaveren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom hjemmelshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjonen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

6.6 Boder – noen boder som næringsseksjon

Hver boligseksjon har bruksrett til en – 1- bod. Bodene er organisert som tilleggsdel til boligseksjonen.

Overskuddsboder er organisert som næringsseksjoner, og utbygger er hjemmelshaver til de aktuelle næringsseksjonene. De aktuelle næringsseksjonene som inneholder bod kan overdras eller leies ut til seksjonseiere i dette sameie og nabosameiet (byhusene).

Det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av arealene hvor bodene ligger. Næringsseksjonene inneholdende bod skal betale sin forholdsmessige andel av kostnadene til drift- og vedlikehold av arealene. Beløpet er NOK 50 pr. mnd. og kan endres av styret i tråd med hva som er de faktiske drifts og vedlikeholdskostnadene. Beløpet kommer i tillegg til de felleskostnadene som hjemmelshaver eventuelt betaler for boligseksjonen.

6.7 Kameraovervåking – felles parkeringskjeller.

Felles parkeringskjeller med innkjørsel og innganger kan overvåkes med kamera. Overvåkingen skal som minimum følge datatilsynets anbefaling for bruk og oppbevaring av hensyn til personvern. Formålet med kameraovervåking er å forhindre hendelser og eventuelt oppklare en hendelse.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over boligseksjonen og andelen i næringsseksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven, disse vedtekter og vedtektene for Fagerlia 1 parkeringssameie.

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.

Næringsseksjonene skal ikke belastes felleskostnader ut over det som fremgår av punkt 6.3 og 6.6. Når vedtektene regulerer at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, betyr det at det skal fordeles mellom boligseksjonene, og etter sameiebrøken for boligseksjonene. Når vedtektene regulerer at felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del, betyr det mellom boligseksjonene med lik del.

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
- Forretningsførrel/revisjon

Kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringskjeller og boder fordeles som angitt i punkt 6.3 og 6.6.

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

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

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømforbruk 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 boligseksjonene 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. Seksjonseiernes 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, beslutes 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 beslutes, 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
- 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.

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 besluttet 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 anliggender 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 regnskapsføring. 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.

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 boder i kjeller, 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/endring 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, hvor boligsameie av byhusene er eller vil bli etablert. 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, 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 eiendommen hvor byhusene er utbygd, skal fordeles mellom sameiene basert på hvor mange boligseksjoner det er i hvert sameie. Det er planlagt med 61 boligseksjoner i dette sameiet, og 8 boligseksjoner/byhus, i så fall til sammen 69 seksjoner. I så fall skal dette sameie dekke 61/69 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.

VEDTEKTER FOR TINGSRETTLIGE SAMEIE - PARKERING I FARGERLIA 1

1. Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Fagerlia 1 parkeringssameie.

Sameietingen er næringsseksjonen gnr 208, bnr 360, snr 62, i Fredrikstad kommune. Næringsseksjonen med tilleggsdeler utgjør 66 parkeringsplasser, og seksjonen er beliggende i parkeringskjelleren i Fagerlia 1 boligsameie.

Disse vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne i næringsseksjonen.

2. Sameiernes rettslig og faktiske rådighet

Næringsseksjonen med tilleggsdeler inneholder 66 parkeringsplasser. Den som har ervervet bruksrett til parkeringsplass blir hjemmelshaver til 1/66 av næringsseksjonen for hver bruksrett som er ervervet.

En eierandel i næringsseksjonen på 1/66 gir bruksrett til 1 parkeringsplass, og bruksretten gjelder den parkeringsplassen som er tildelt av utbygger.

Utbygger vil beholde bruksretten til parkeringsplasser hvor bruksretten ikke er solgt, og vil være hjemmelshaver til ideell andel av næringsseksjonen i forhold til hvor mange bruksretter utbygger disponerer til enhver tid.

Hjemmelshaver til andel i næringsseksjonene plikter å overdra sin(e) andeler dersom vedkommende selger sin boligseksjon i Fagerlia 1 boligsameie. Hjemmelshaver til andeler i næringsseksjonen har ellers rett til å overdra sin(e) andeler og til å leie ut bruksretten til parkeringsplass. Overdragelse av andeler i næringsseksjonene, eller utleie av bruksretter til parkeringsplasser, kan bare skje til seksjonseiere i Fagerlia 1 boligsameie og nabosameiet Fagerlia 2 boligsameie, gnr. 208, bnr 1192 med seksjoner.

3 Kostnader og vedlikehold:

Det er Fagerlia 1 boligsameiet som har ansvaret for vedlikehold og drift av parkeringskjelleren. Kostnadene som blir å belaste næringsseksjonen etter vedtektene for Fagerlia 1 boligsameie fordeles med lik del på hver parkeringsplass, og fordeles mellom hjemmelshaverne i næringsseksjonen i forhold til hvor mange ideelle andeler man har.

Hjemmelshaverne til næringsseksjonen betaler a konto et beløp i månedlige felleskostnader pr. parkeringsplass for drift og vedlikehold næringsseksjonen. Beløpet er NOK 280 pr. parkeringsplass pr. mnd, og kan endres av styret i Fagerlia 1 boligsameie i tråd med hva som er de faktiske drifts og vedlikeholdskostnadene. Beløpet kommer i tillegg til de felleskostnadene som blir å betale for boligseksjonen.

4 Ladepunkt for elbil

En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Fagerlia 1 boligsameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret i Fagerlia 1 boligsameie kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

5 Parkering og andre tiltak for personer med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en hjemmelshaver til næringsseksjonen, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en hjemmelshaver med nedsatt funksjonsevne kreve at styret Fagerlia 1 boligsameie pålegger denne hjemmelshaveren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom hjemmelshaveren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i næringsseksjonen. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

6 Forholdet til sameieloven

For så vidt annet ikke følger av vedtektene gjelder sameieloven av 1965.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr: 18 ▼
Adresse:	Fagerliveien 11 ▼		
Areal:	6950.6 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: 220 - Gul sone T-1442 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2011 - Kjøreveg 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	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.



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 / 360 / 0 / 18

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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	Utlarming	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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/360/0/18

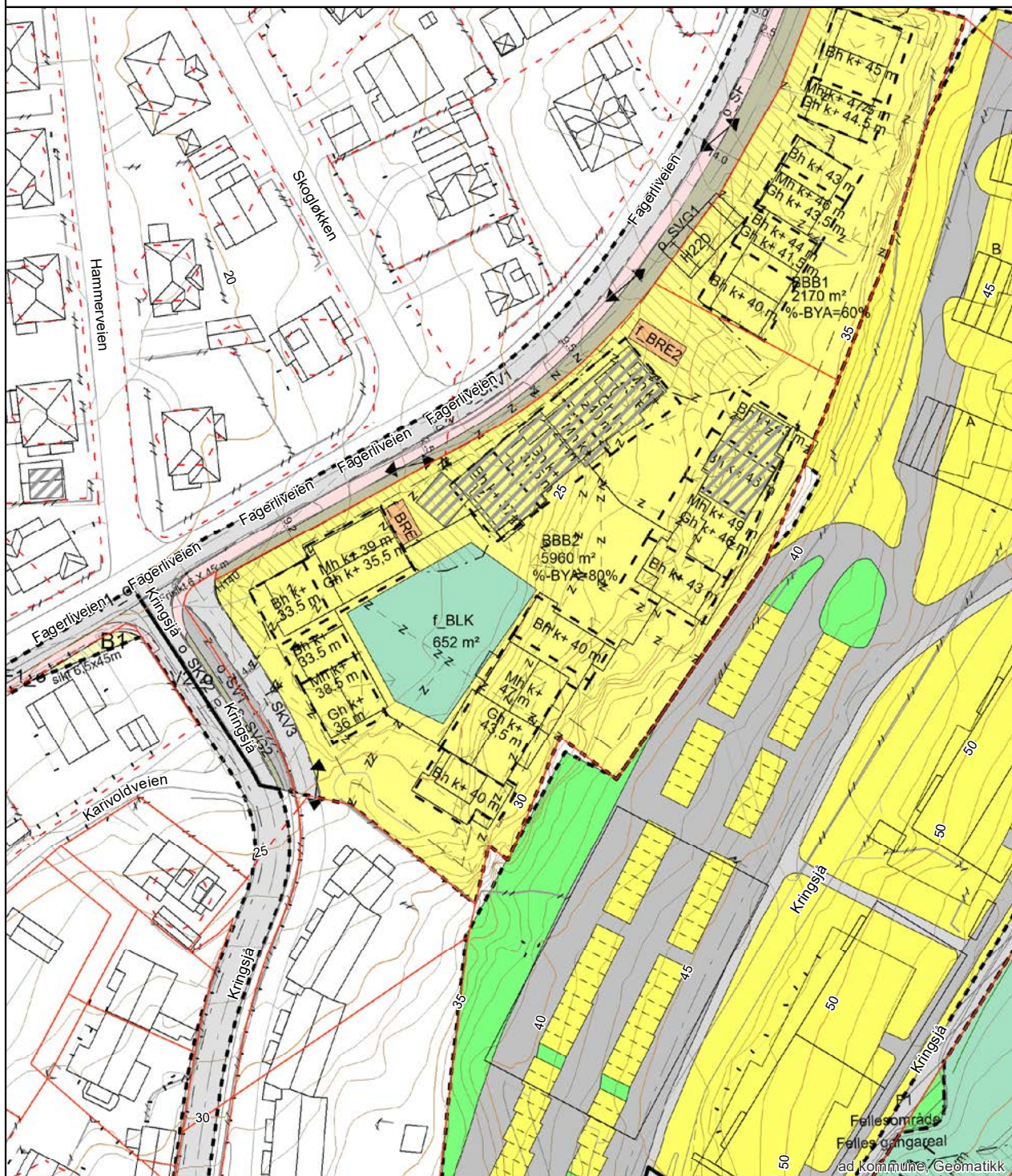
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04



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.



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 SAMFERDSELNLEGG 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 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/360/0/18

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-11-04



Planident: 1228
Plannavn: Bryggerfjellet III

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Grunnkart med ortofoto



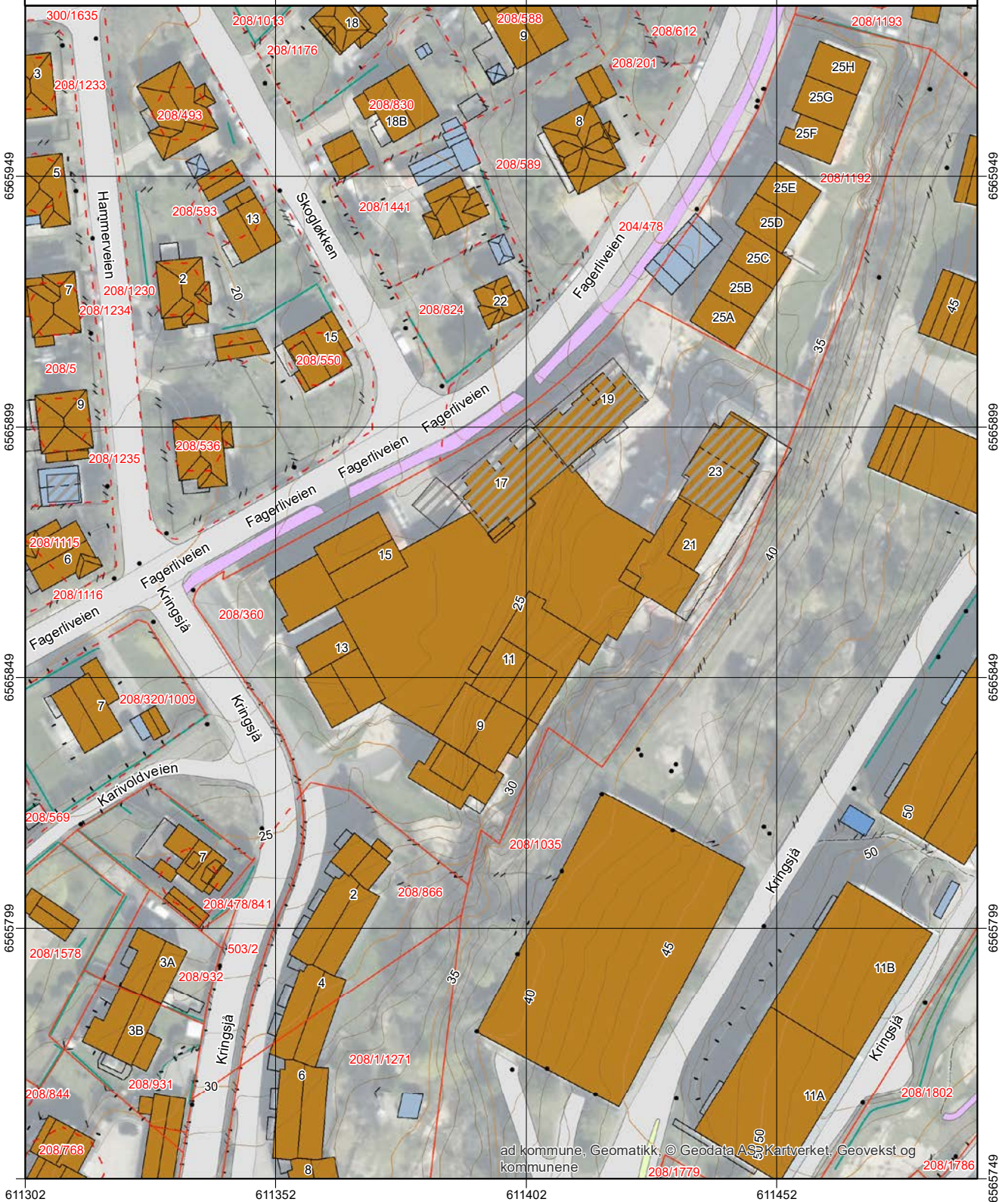
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/360/0/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04



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



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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-208/360/0/18, Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.10.2024	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.

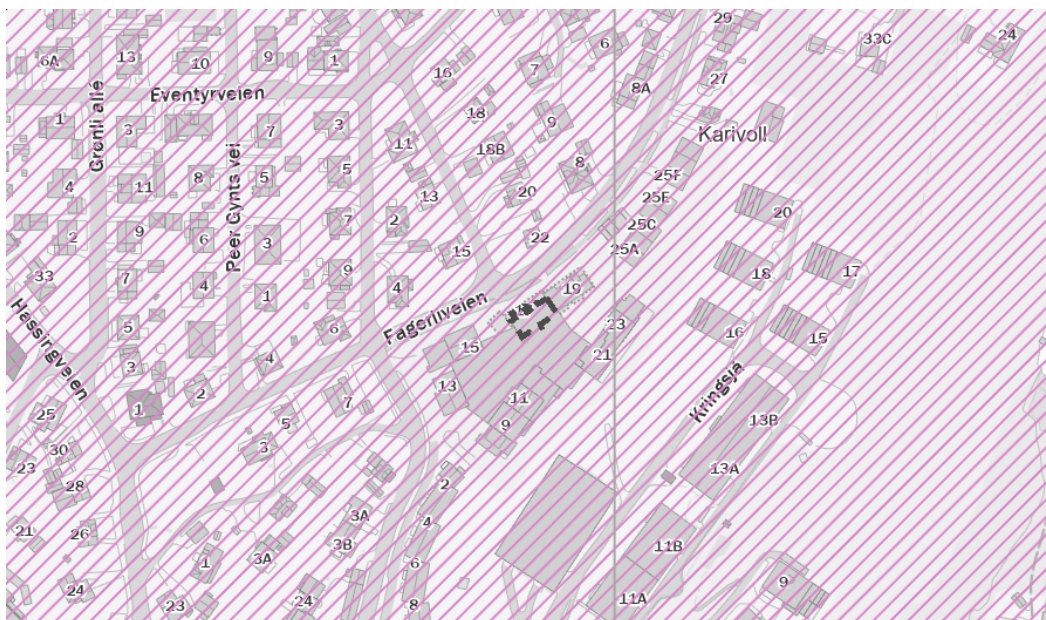
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	144.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	5.1 km
Flomfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.29 km
Forurenset grunn	21.10.2024	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.28 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	28.10.2024	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	28.10.2024	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	28.10.2024	Ikke funnet	104.1 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0.81 km
Støysoner	28.10.2024	Ikke funnet	0.24 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: 28.10.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Oversiktskart



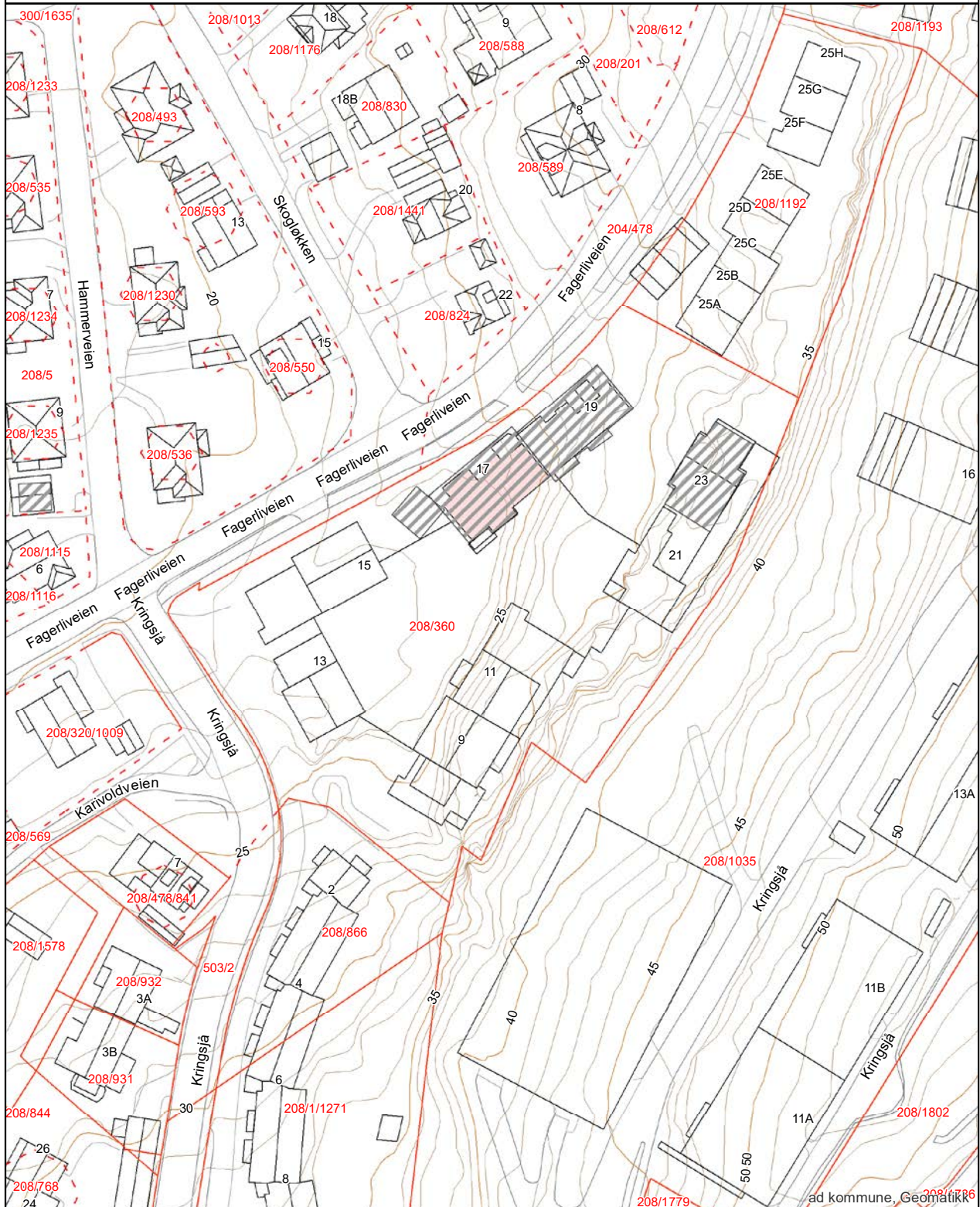
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/360/0/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/360/0/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04



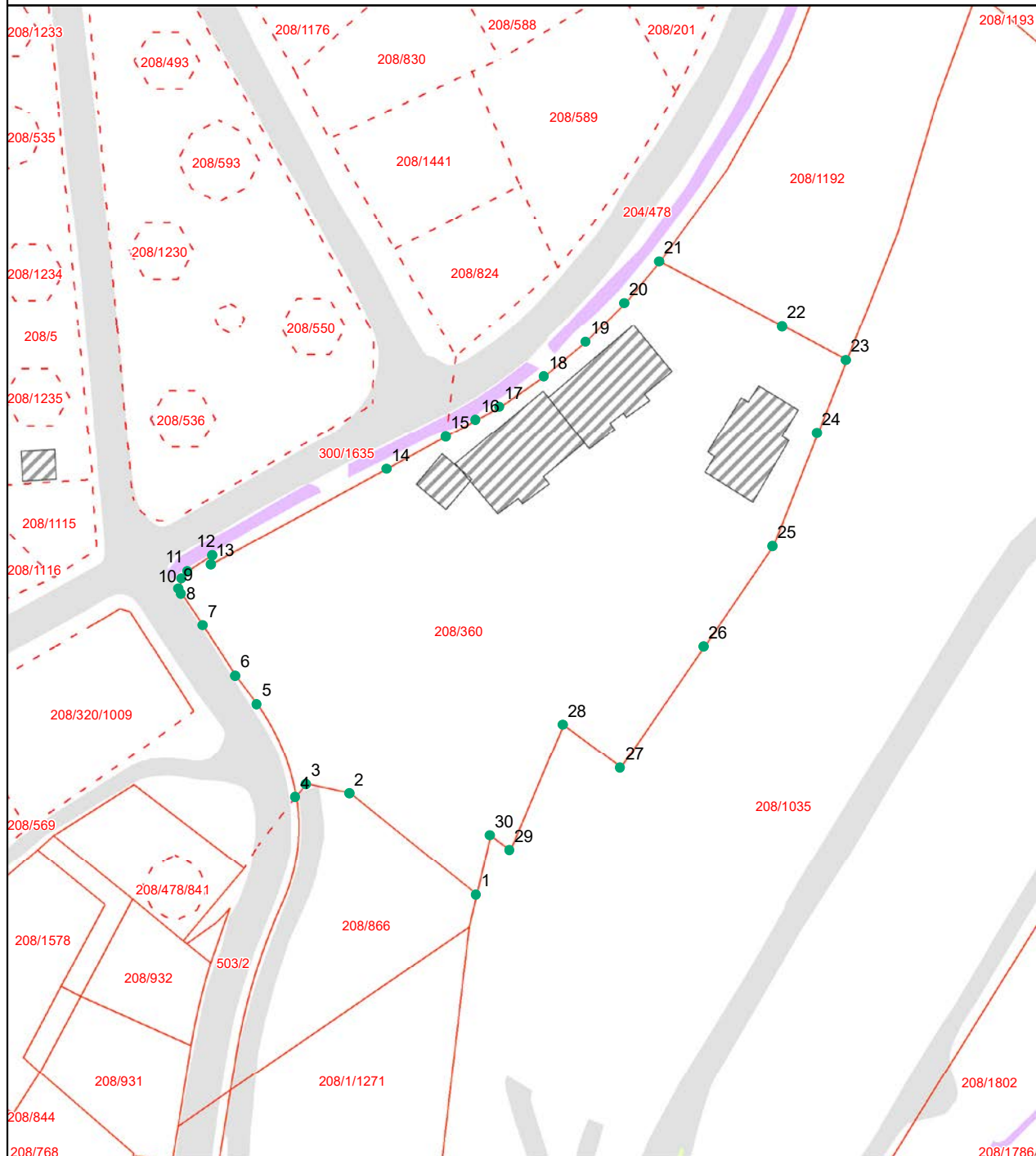
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunntlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
6950.6		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565807.1585	611390.226871	Jord	29.97	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565825.83949	611366.814064	Jord	8.19	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565827.53517	611358.803181	Ikke spesifisert	3.02	Asfaltspiker		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565825.1855	611356.897704	Ikke spesifisert	18.72	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	41.017
5	6565842.31372	611349.752209	Ikke spesifisert	6.58	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565847.5675	611345.805799	Ikke spesifisert	11.07	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
7	6565856.84946	611339.789837	Ikke spesifisert	7.04	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
8	6565862.65163	611335.803975	Ikke spesifisert	1.13	Ukjent		Teodolitt med målebånd	14	0
9	6565863.66002	611335.301519	Ikke spesifisert	1.92	Ukjent		Beregnet	10	0
10	6565865.48845	611335.879156	Ikke spesifisert	1.75	Ukjent		Beregnet	10	0
11	6565866.87948	611336.947865	Ikke spesifisert	5.39	Umerket		Beregnet	10	0
12	6565869.77848	611341.493307	Ikke spesifisert	1.67	Umerket		Beregnet	10	0
13	6565868.12992	611341.240649	Ikke spesifisert	36.91	Umerket		Beregnet	10	0
14	6565885.67977	611373.687638	Ikke spesifisert	12.5	Umerket		Beregnet	10	0
15	6565891.69554	611384.635529	Ikke spesifisert	6.31	Umerket		Beregnet	10	0
16	6565894.7432	611390.16108	Ikke spesifisert	4.95	Umerket		Beregnet	10	0
17	6565897.12202	611394.502575	Ikke spesifisert	10.02	Umerket		Beregnet	10	0
18	6565902.80387	611402.750919	Ikke spesifisert	10.02	Umerket		Beregnet	10	0
19	6565909.20909	611410.452278	Ikke spesifisert	10.02	Umerket		Beregnet	10	0
20	6565916.29069	611417.530607	Ikke spesifisert	10.03	Umerket		Beregnet	10	0
21	6565923.96723	611423.973184	Ikke spesifisert	25.67	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6565912.01558	611446.668372	Ikke spesifisert	13.35	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

side: 2

Grensepunkttrapport

Rapportdato : 4.11.2024

23	6565905.79558	611458.479568	Ikke spesifisert	14.5	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
24	6565892.32783	611453.14165	Ikke spesifisert	22.42	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
25	6565871.50153	611444.885054	Ikke spesifisert	22.5	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
26	6565852.95311	611432.177845	Ikke spesifisert	27.16	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
27	6565830.56333	611416.826668	Ikke spesifisert	13.23	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
28	6565838.44756	611406.220107	Ikke spesifisert	25.09	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
29	6565815.38268	611396.399251	Ikke spesifisert	4.53	Umerket	Teodolitt med målebånd	14	0
30	6565818.07627	611392.77419	Ikke spesifisert	11.22	Umerket	Terrengmålt	10	0

side: 3



**Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse 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	17/765	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 FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet 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

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

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	KA	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 §11-8)

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 bygningsloven
	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		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Ferdigsgrense sja (100 m-beltet)	
Strandlinje sja	
Markagrense	



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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/360/0/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04



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.



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/360/0/18

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04



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



: 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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/360/0/18

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	28.02.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	31.10.2024	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
LEIF ERIK SMEDBAKKEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LIV SMEDBAKKEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	31.01.2023	31.01.2023	Sak 2023/688	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300900231	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 300900231: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	928.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	928.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.04.2021	01.07.2021
IG - Igangsettingstillatelse	13.10.2022	14.10.2022
EB - Endre bygningsdata	31.01.2023	31.01.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	09.10.2024	09.10.2024

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0302	92.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H03	2	218.0	0.0	218.0	0.0
U01	0	219.0	0.0	219.0	0.0
H02	2	218.0	0.0	218.0	0.0
H01	2	218.0	0.0	218.0	0.0
H04	0	55.0	0.0	55.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	17		1605 FREDRIKSTAD



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

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/86288	3	TORMID	208/360	09.10.2024

Midlertidig brukstillatelse 3 - Riving og nybygging av boliger med tilhørende utomhusanlegg - Fagerliveien - Eiendom 208/360

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1477/24

Midlertidig brukstillatelse

Midlertidig brukstillatelse er gitt

Vi har godkjent søknad om midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 21-10, 3. ledd. Søknaden ble mottatt den 24.09.2024. Rammetillatelse for tiltaket ble gitt den 07.04.2021. Saken har fått nytt nummer i vårt e-Byggesakssystem: 2024/86288 (Tidl. saksnr 2021/3254).

Brukstillatelsen gjelder for

Adresse: Fagerliveien, 1605 Fredrikstad
Eiendom: 208/360/0/0
Byggetiltak: Riving og nybygging av boliger med tilhørende utomhusanlegg

Midlertidig brukstillatelse gjelder for bygg 3, 4, 5 og 6 markert som byggetrinn 3 i vedlegget.

Gjenstående arbeider

Det opplyses i søknaden at følgende arbeider gjenstår – søker skriver:

*Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest - Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for:
Det skal gjøres enkelte tilpasninger i utomhusanlegget vest for bygg 5 slik at gangforbindelsen mellom Fagerliveien og Kringsjø integreres bedre med eksisterende terreng. Det blir da ikke nødvendig med trappekonstruksjoner i fjellsiden, forbindelsen blir tilpasset naturlig terreng og blir mer skånsom.*

Fag/Foretak: Gjenstående arbeider

Brannetting og brannisolering / Byggimpuls: Komplettering av en drager i U1, noe komplettering i U1

Regulering og byggesak
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

Varme- og kuldeinstallasjoner / Borge Rør AS: Merking, noe isolering, fin-innkjøring

Murarbeid / Herregårdsmur AS: Noen små arbeider i trapper i fellesarealer står igjen, og regnes ferdig 30.09.2024

Veg, grunnarbeider / Jørgen Karstensen AS: Siste brannkum monteres tirsdag uke 40.

VA / Jørgen Karstensen AS: Asfalt / belegningsstein

Heis / Otis: Det søkes for heiser 55NE5179, -80, -81 og -82. Det gjenstår sluttkontroll ved Norsk heiskontroll og lukking av eventuelle avvik etter sluttkontroll.

Skal være utført innen 4/10.

Ventilasjon / Voler: Innregulering

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Mindre komplettering beplantning og utomhus (som ikke påvirker sikkerhetsnivå)

Tiltak et har i dag tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 01.08.2025.

Gebyr

Faktura for byggesaksgebyret vil bli ettersendt til tiltakshaver i henhold til kommunens gebyrregulativ. Gebyr beregnes slik:

	sats	antall	beløp
Midlertidig brukstillatelse (24)	3560,00	1	3560,00
sum			3560,00

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 dere signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Iselin Trømborg Nordberg
juridisk spesialrådgiver

Tor Midtvåge
overingeniør

Vedlegg

- 1 Tilleggsopplysning - Kart - Fagerliveien - Eiendom 208/360
(Kartet er mottatt ved forrige søknad om brukstillatelse)

Kopi til eksterne mottakere:

FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS

Sandesundsveien 2

1724

SARPSBORG



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2021/3254-67-314928/2023-TORMID	208/487	01.12.2023

Midlertidig brukstillatelse

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

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
228/23

Korrigert midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og med henvisning til at sammenføring er gjennomført ihht rammetillatelse. Brukstillatelsen gis for øvrig på grunnlag av tidligere fremlagt dokumentasjon mottatt 30.10.2023 (jfr. Byggesaksforskriften § 8-1) for :

Adresse :	Fagerliveien 9 - 25	Denne tillatelse :	Fagerliveien 25A - H
Gnr / Bnr / Fnr :	208 / 360 og 208 / 1192	Denne tillatelse :	208 / 1192
Arbeidets art :	Riving og nybygging av boliger med tilhørende utomhusanlegg		

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket :	Byggetrinn 2, Byhus 1 - 8, område BBB1
Adresse :	Fagerliveien 25 A - 25 H

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for Byggetrinn 1, Fagerliveien 9, 11, 13 og 15.

I følge fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig søker SG gjenstår nå følgende arbeider :

Byggetrinn 3, Bygg 3, 4, 5 og 6, område BBB2.
Betingelser fra rammetillatelsen er forutsatt oppfylt.

Gjenstående arbeider skal i henhold til søknad være utført innen 01.08.2025

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Tor Midtvåge
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 57 04 Bankkonto: 5122 05 77000

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/360/0/18

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	360	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	18				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300900231	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Midlertidig brukstillatelse	Bolig		92

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SMEDBAKKEN LIV	SMEDENS GÅRD 18	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
SMEDBAKKEN LEIF ERIK	SMEDENS GÅRD 18	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 28,23	01.01.2025	1/1	0	kr 6 352,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 14,22	01.01.2025	1/1	0	kr 3 200,00
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 778,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 223,00

kr 15 700,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/360/0/18

Eierrepresentant: Smedbakken Leif Erik

Regningsmottaker: Smedbakken Leif Erik

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	360	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	18				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300900231	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		92

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SMEDBAKKEN LIV	SMEDENS GÅRD 18	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
SMEDBAKKEN LEIF ERIK	SMEDENS GÅRD 18	1605 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 803,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
1157	Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 640,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 050,00
							kr 6 252,00



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 07.11.2024

Til informasjon!

Eiendom: 208/360/0/18 Fagerliveien 17

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

Megleropplysninger fra virksomhet Miljø og landbruk 04.11.2024, ordrenr 8145947

Eiendomsopplysninger

Gnr.: **208** Bnr.: **360** Fnr.: **0** Snr.: **18**

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Fagerliveien 17**

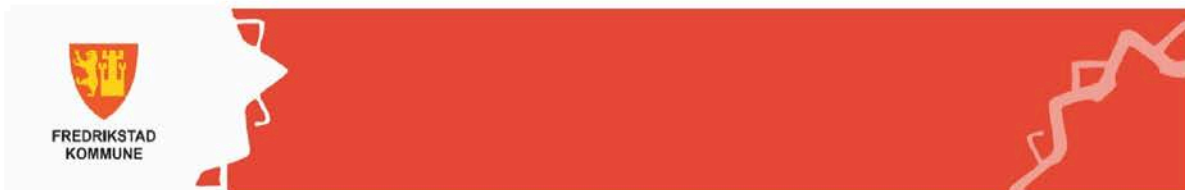
WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

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/>



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. november 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 360 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 18
Adresse: Fagerliveien 17, 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

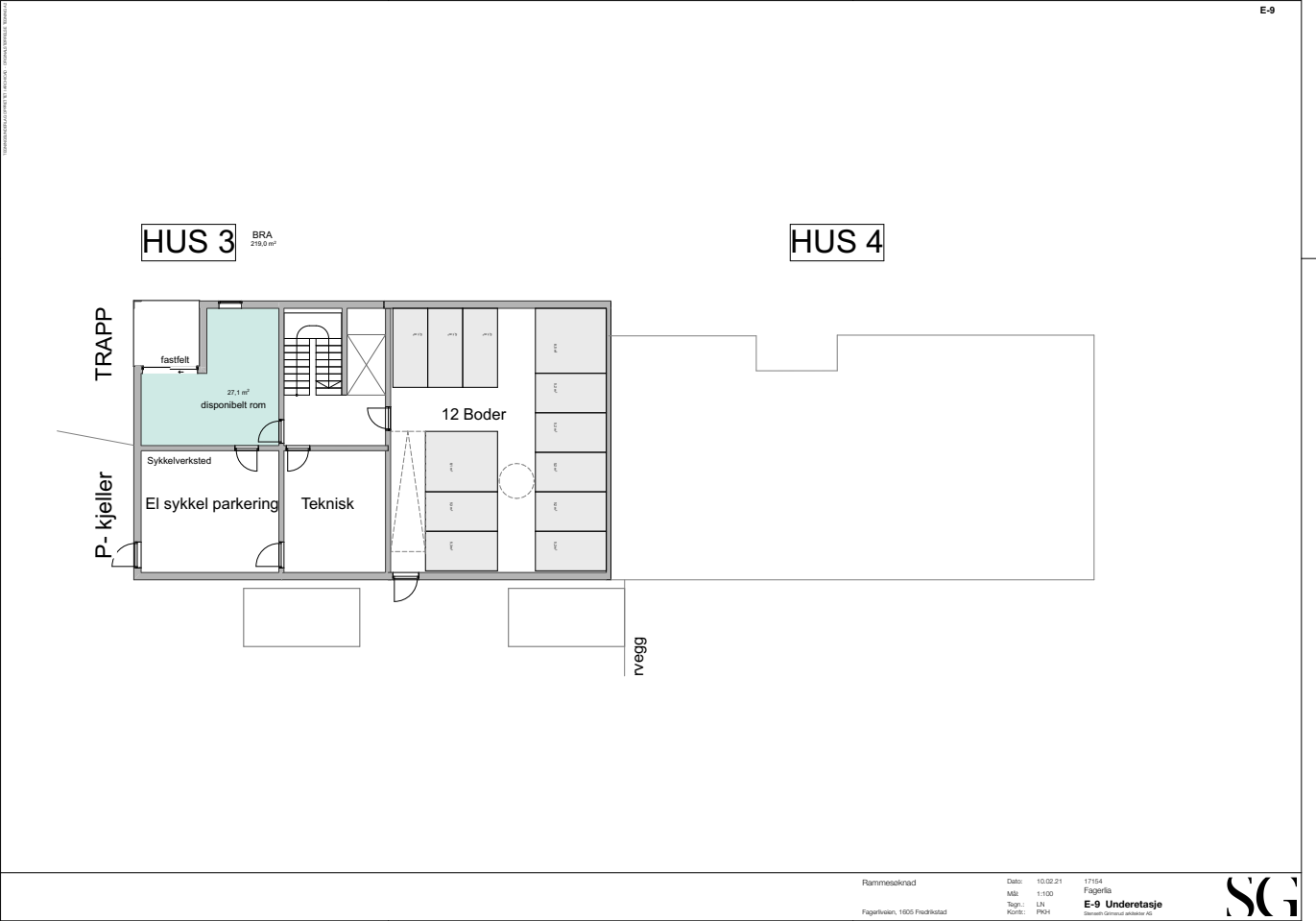
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer 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

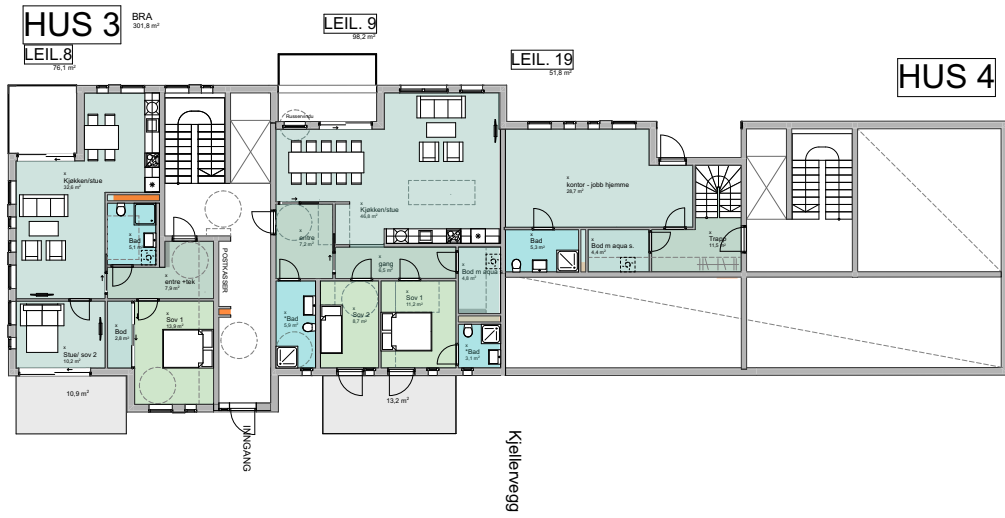


Flammesokrad
Fagerlievein, 1625 Fredrikstad

Dato: 10.02.21
MS: 1:100
Tegn.: LN
Kont.: PKH

17154
Fagerlia
E-9 Underetasje
Selskapsnummer: 060000000





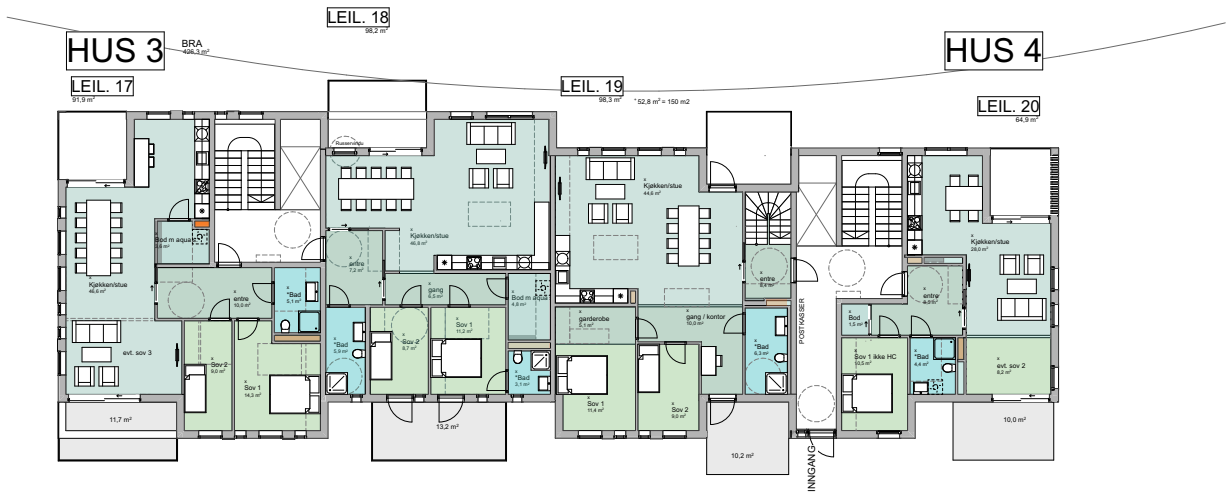
Plannets tittel

Fagfelle, 1605 Fredrikstad

Dato: 10.02.21
MS: 1:100
Tegn.: LN
Korrt: PKH

17154
Fagerås
E-10 Plan 1. Etasje
Selskapet er et avdelingsselskap AS.





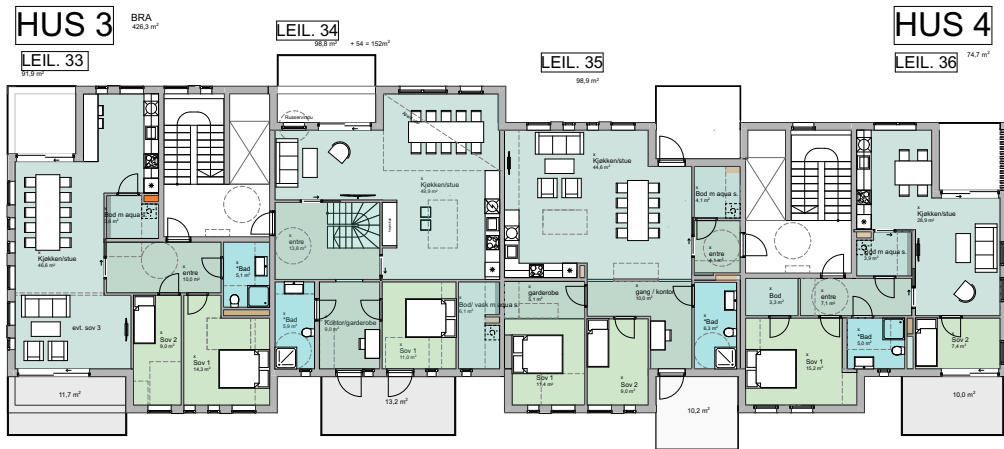
Plannavn: Rammesekrad

Fagforfatter, 1605 Fredrikstad

Dato: 10.02.21
MS: 1:100
Tegn.: LN
Korrig.: PKH

17154
Fagerås
E-11 Plan 2. Etasje
Sjansen Offshore AS





Rammeseknad

Fagerveien, 1625 Fredrikstad

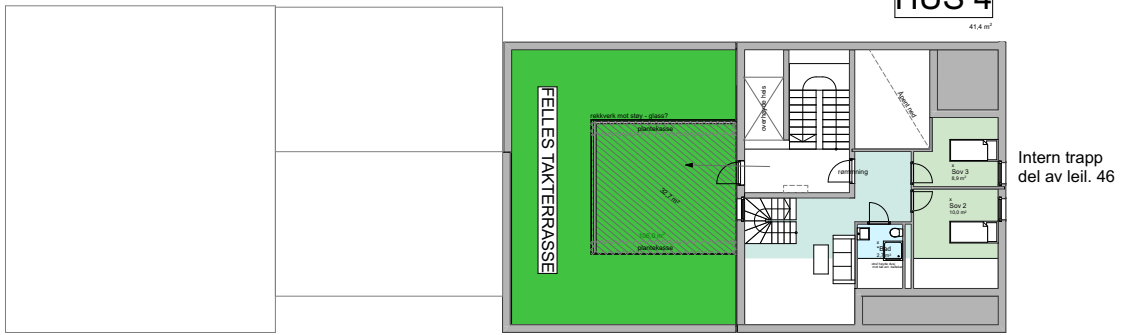
Dato: 10.02.21 17154
MS: 1:100 Fagerås
Tegn.: LN
Korrt: PKN

E-12 Plan 3. Etasje
Sjansen teknisk arkitekt AS



HUS 3 BRA
61.2 m²

HUS 4
41.4 m²



Plannavn: Plannavn
Fagerlieveien, 1605 Fredrikstad

Dato: 10.02.21
MS: 1:100
Tegn.: LN
Kont.: PKN

17154
Fagerliå
E-14 Plan 5.Etasje
Selskap: Selskapet



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002059	05.11.2024	1111240140

Om dokumentet

Ident

2023/216995/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

En seksjonering i matrikkelen
med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613706902
Vedlegg: Ja

Identifikasjon

Seksjonsnr: FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK
Navn: Adresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Forretning

Navn: Bruksenhe: Adresse: SANDERUNDSVEIEN 2, 1724 SARPSBORG

Utskjøtt areal

Gnr: 208
Bnr: 360

Utskjøtt

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
208	360	0	1	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	2	50 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	3	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	4	66 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	5	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	6	111 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	7	101 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	8	93 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	9	91 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	10	105 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	11	91 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	12	33 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	13	108 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	14	76 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	15	97 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	16	92 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	17	98 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	18	92 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	19	153 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 216995 Tinglyst: 28.02.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
208	360	0	20	149 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	21	65 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	22	97 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	23	75 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	24	97 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	25	119 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	26	87 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	27	68 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	28	87 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	29	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	30	88 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	31	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	32	88 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	33	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	34	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	35	68 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	36	106 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	37	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	38	106 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	39	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	40	107 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	41	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	42	107 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	43	121 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	44	103 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	45	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	46	102 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	47	75 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	48	114 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	49	100 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	50	114 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	51	100 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	52	159 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
208	360	0	53	71 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	54	108 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	55	93 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	56	108 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	57	117 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	58	109 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	59	117 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	60	109 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	61	168 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	62	1 / 5804	Næringsseksjon	Ja	Nei
208	360	0	63	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	64	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	65	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	66	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	67	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	68	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	69	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	70	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	71	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	72	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei

Tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Jnr 2/23

FREDRIKSTAD KOMMUN
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
06 JAN. 2023

23/688
Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn FREDRIKSTAD	Kommunens adresse PB 105, 1602 FREDRIKSTAD	Kontaktperson A. Skarier

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 FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS	Fødselsnr./Org.nr. 919 444 940	E-postadresse ine.bredholt@fpg.no	
Adresse Sandesundsveien 2	Postnummer 1724	Poststed Sarpsborg	Telefonnummer 91155707

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 208	Bruksnr. 360	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 919 444 940	Navn FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS	Eierandel (oppgis som brøk) 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 B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal			
1	B	67	B	13	B	108	B	25	B	119	B	37	B	78	B	49	B	100	B
2	B	50	B	14	B	76	B	26	B	87	B	38	B	106	B	50	B	114	B
3	B	67	B	15	B	97	B	27	B	68	B	39	B	78	B	51	B	100	B
4	B	66	B	16	B	92	B	28	B	87	B	40	B	107	B	52	B	159	B
5	B	67	B	17	B	98	B	29	B	83	B	41	B	78	B	53	B	71	B
6	B	111	B	18	B	92	B	30	B	88	B	42	B	107	B	54	B	108	B
7	B	101	B	19	B	153	B	31	B	83	B	43	B	121	B	55	B	93	B
8	B	93	B	20	B	149	B	32	B	88	B	44	B	103	B	56	B	108	B
9	B	91	B	21	B	65	B	33	B	83	B	45	B	67	B	57	B	117	B
10	B	105	B	22	B	97	B	34	B	83	B	46	B	102	B	58	B	109	B
11	B	91	B	23	B	75	B	35	B	68	B	47	B	75	B	59	B	117	B
12	B	33	B	24	B	97	B	36	B	106	B	48	B	114	B	60	B	109	B
Sum tellere:		5804				Nevner =				5804									

Dato 21/11/23	Innsenderens underskrift
------------------	------------------------------

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 plangrunnet
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn 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 vedtekter.

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

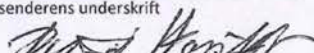
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- 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

2/1 - 23

Innsenderens underskrift




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 2/1-23 SARPSBORG	Hjemmelshavers underskrift <i>Tor</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver Øyvind Harridsleff Fagerlicien 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)

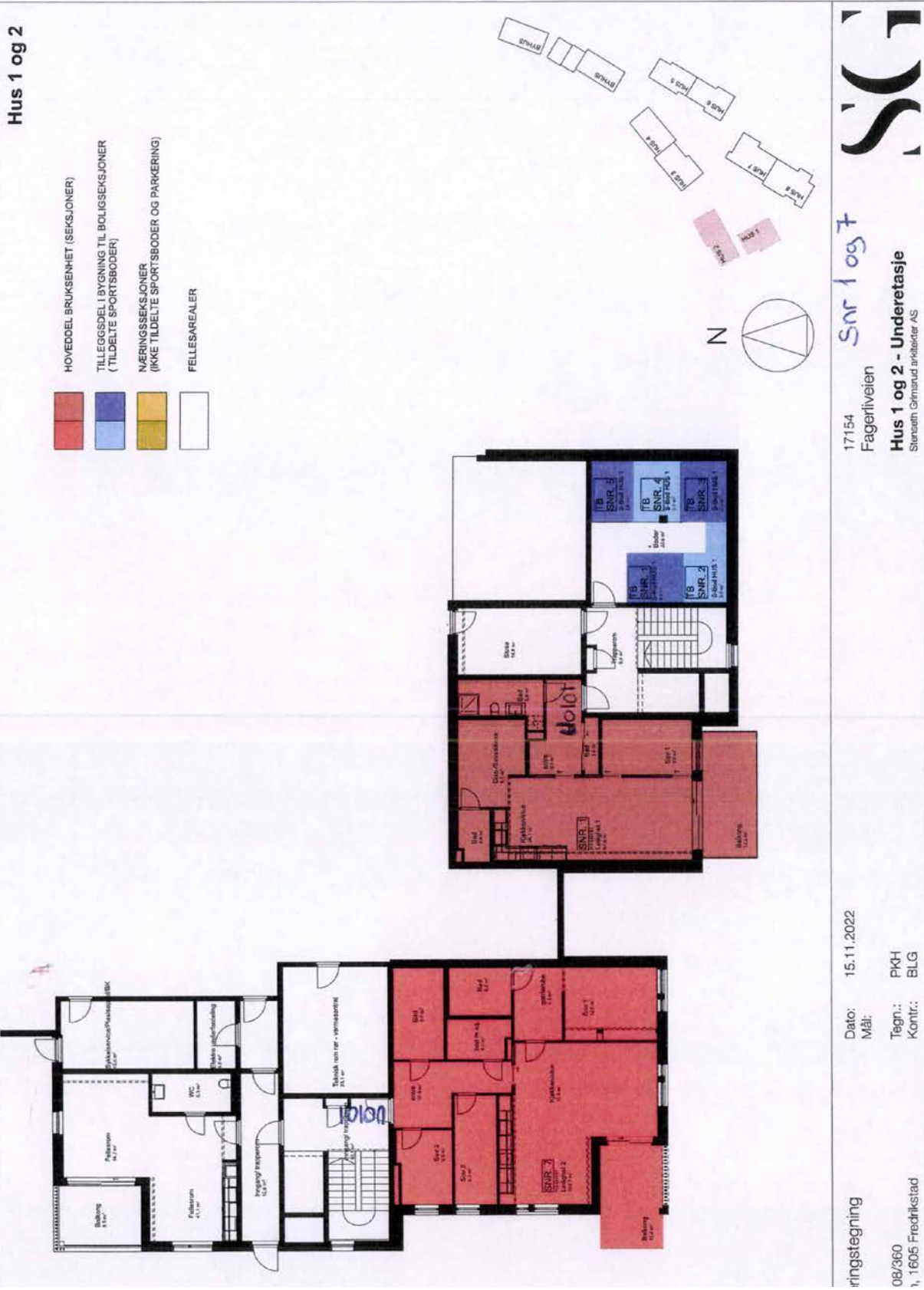
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3004	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 208	Bruksnr. 300	Festenr.
Dato 31/1-23	Underskrift <i>A. Stein</i>	Stempel		

Dato 2/1-23	Innsenderens underskrift <i>Tor</i>
----------------	--

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	168	B	85				109				133			157
62	N	1	B	86				110				134			158
63	N	1	B	87				111				135			159
64	N	1	B	88				112				136			160
65	N	1	B	89				113				137			161
66	N	1	B	90				114				138			162
67	N	1	B	91				115				139			163
68	N	1	B	92				116				140			164
69	N	1	B	93				117				141			165
70	N	1	B	94				118				142			166
71	N	1	B	95				119				143			167
72	N	1	B	96				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				100				124				148			172
77				101				125				149			173
78				102				126				150			174
79				103				127				151			175
80				104				128				152			176
81				105				129				153			177
82				106				130				154			178
83				107				131				155			179
84				108				132				156			180
Sum tellere:		5804		Nevner =		5804									

Dato 21-23	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
---------------	--

(g B)



Hus 1 og 2

17154
 Fageriveien
Hus 1 og 2 - Underetasje
 Stenseth Grønneid arkitekter AS

SG

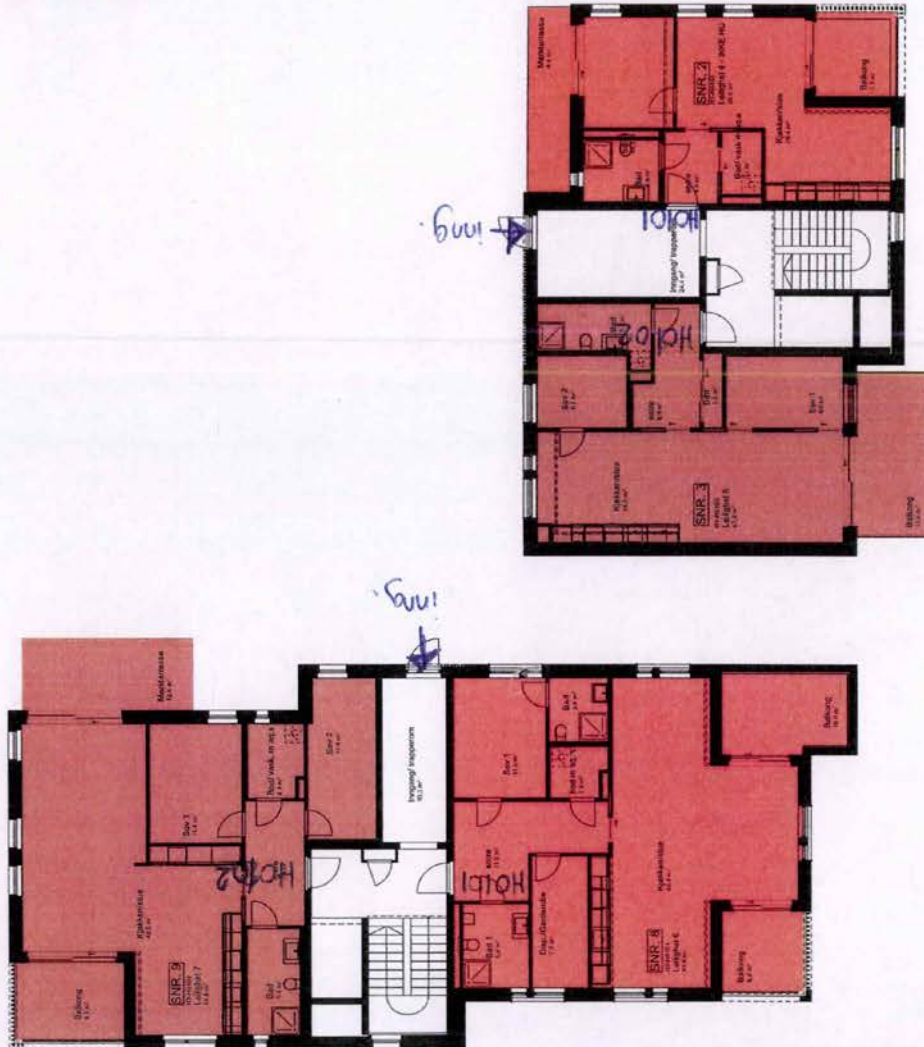
Snr 1 og 7

ringstegning
 08/360
 1, 1605 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegnr.: PKH
 Kontr.: BLG

Hus 1 og 2

-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLESEAREALER







17154 Snr 2:3 og 8-9
 Fageritveien

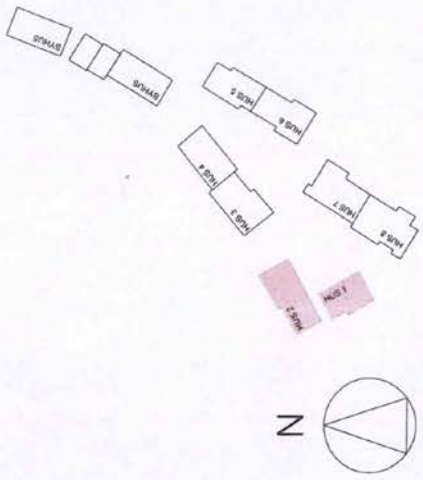
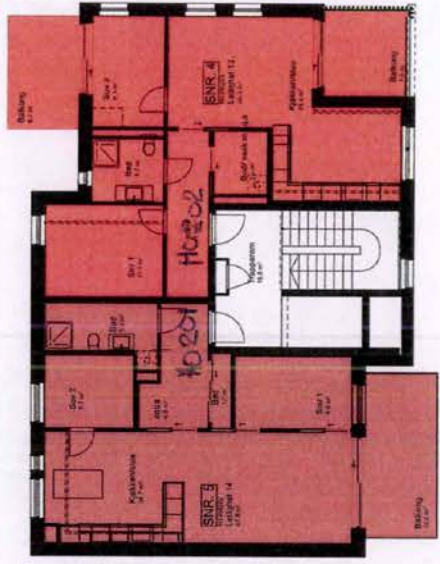
Hus 1 og 2 - 1. Etasje
 Statens Grunnskolearkitektur AS

Dato: 15.11.2022
 Mål: PKH
 Tegnr.: BLG
 Kontr.:


ringstegning
 08/360
 1, 1605 Fredrikstad

Hus 1 og 2

-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLESAREALER





17154 Snr 4-5 og 10-11
 Fagerflveien
Hus 1 og 2 - 2. Etasje
 Skanska Grunnsud arkitektur AS

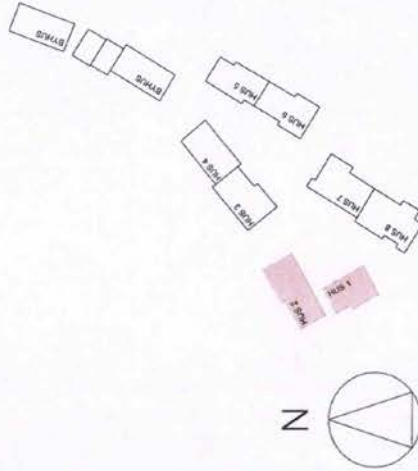
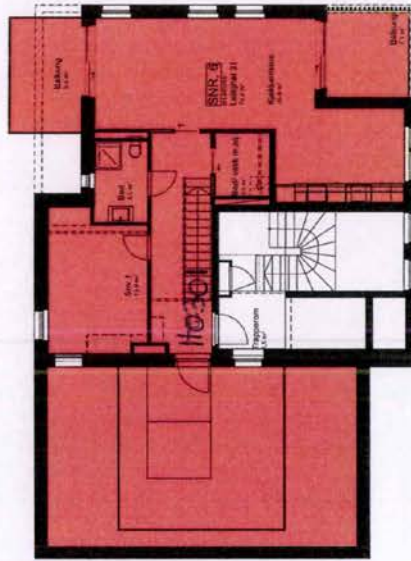
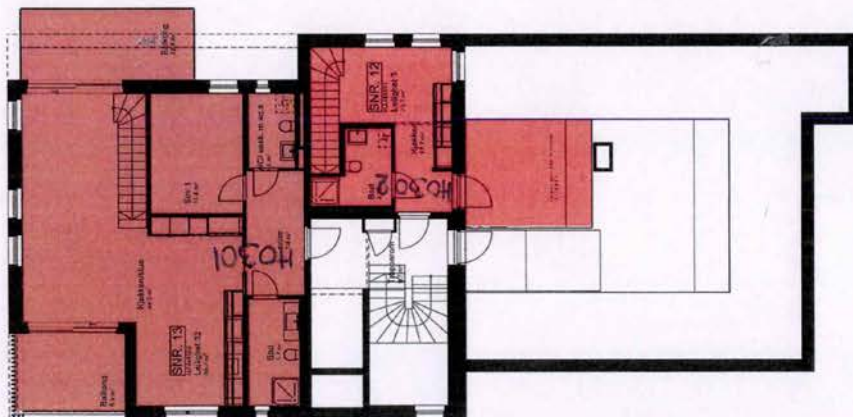


Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

ingstegning
 88/360
 1605 Fredrikstad

Hus 1 og 2

-  HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
-  NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
-  FELLESAREALER



ringstegning

Dato: 15.11.2022
 Mål:

Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

08/360
 1605 Fredrikstad

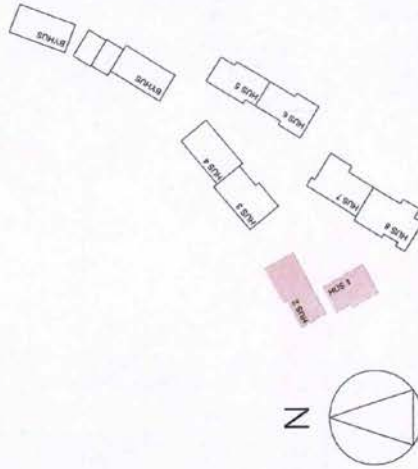
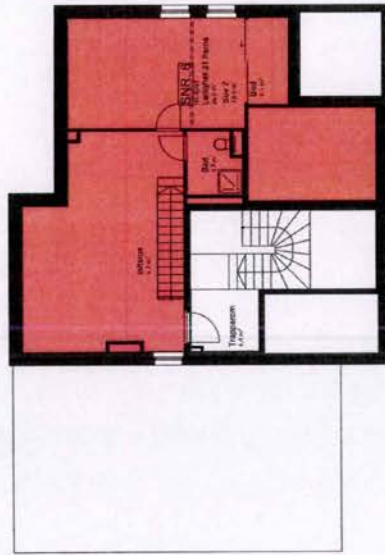
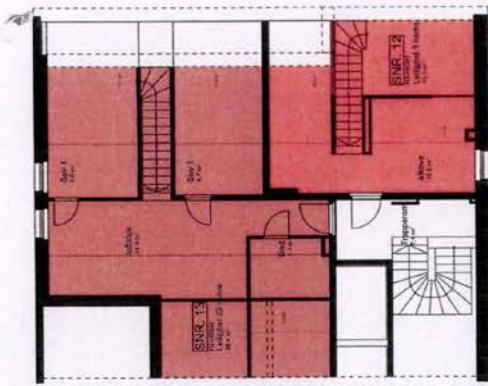
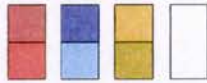
17154 Snr 6 og 12-13
 Fagerflveien

Hus 1 og 2 - 3. Etasje
 Stenesh Grimstad arkitekter AS



Hus 1 og 2

- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER



17154 Snr 6 og 12-13

Fagerliveien

Hus 1 og 2 - Loftsetasje

Stenseth Grønstad arkitektur AS

Dato: 15.11.2022

Mål:

Tegn.: PKH

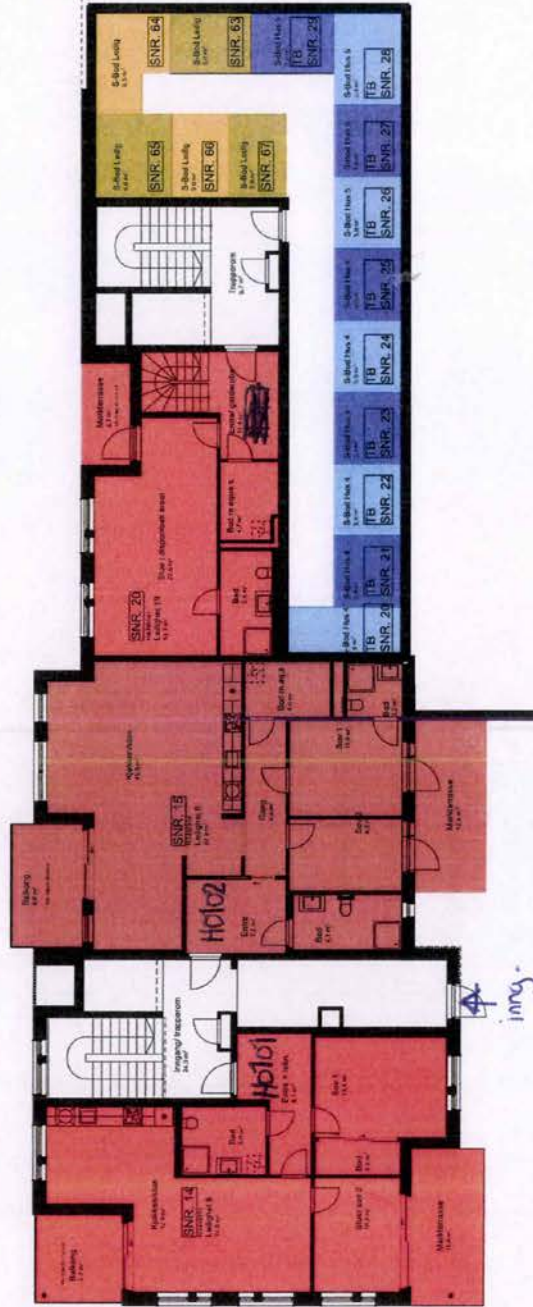
Kontr.: BLG

Bygningstegning

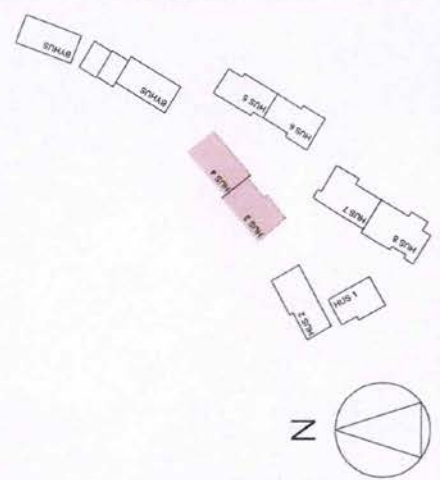
208/360

n. 1605 Fredrikstad

Hus 3 og 4



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

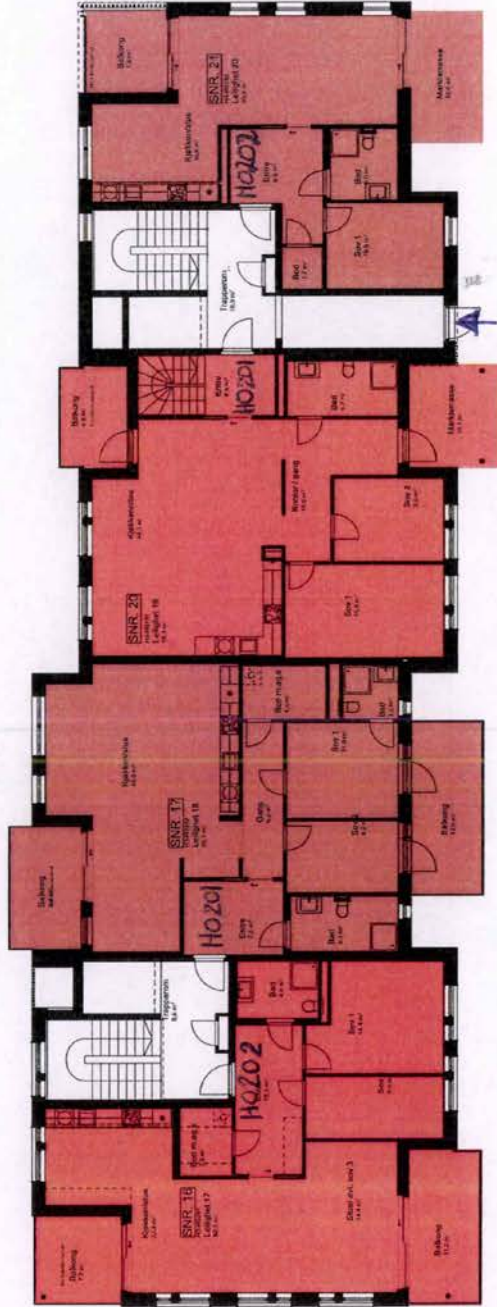


17154
 Fagerlivveien
Hus 3 og 4 - 1. Etasje
 Stenseth Grunntud arkitektur AS

17154
 Fagerlivveien
Hus 3 og 4 - 1. Etasje
 Stenseth Grunntud arkitektur AS

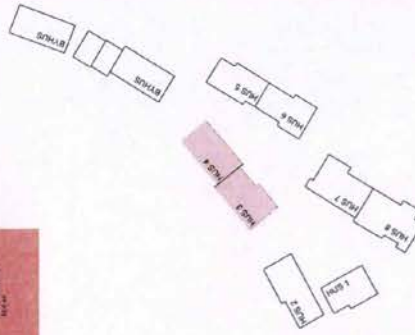
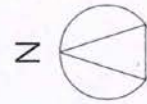
Planeringstegning
 Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

Hus 3 og 4



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDIEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

ing.

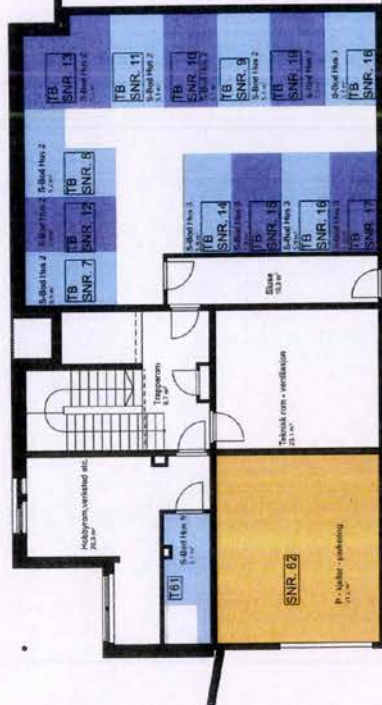


17154 Snr 16-17 og 20-21
 Fageriveien
Hus 3 og 4 - 2. Etasje
 Stenseth Grøntud arkitekter AS

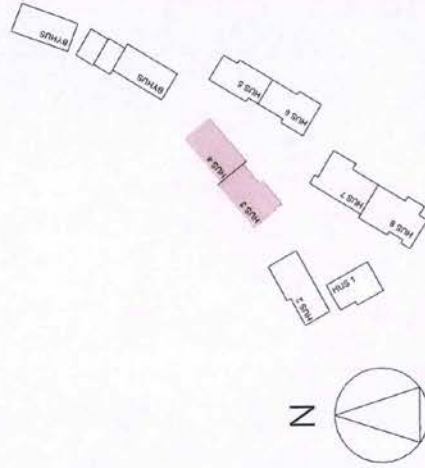
Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

Planeringstegning
 nr: 208/360
 velen, 1605 Fredrikstad

Hus 3 og 4



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER



Snr b2

17154
 Fagerliveien

Hus 3 og 4 -Underetasje
 Stenseth Grøntved arkitektur AS

Dato: 15.11.2022

Mål:

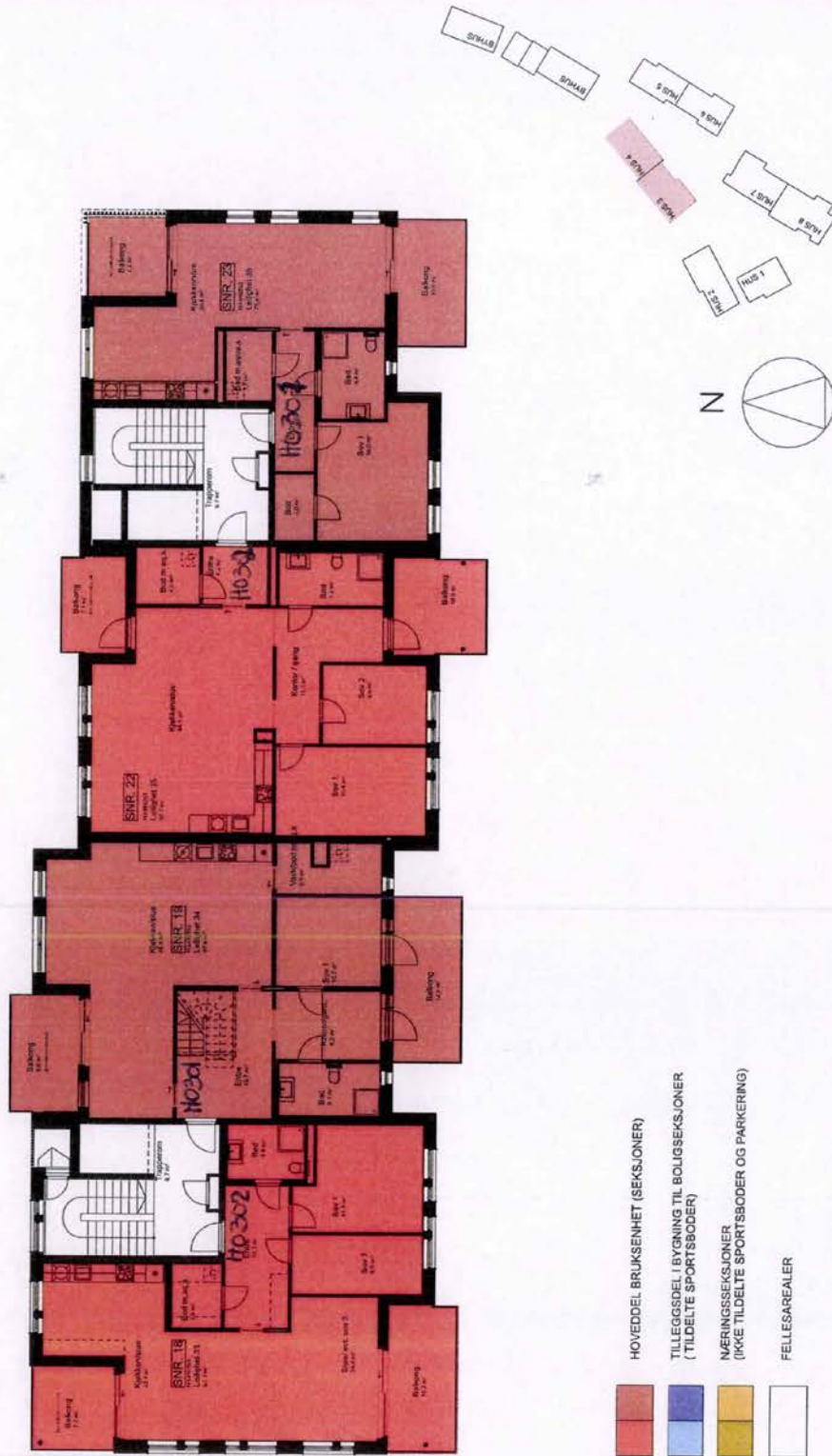
Tegn.: PKH

Kontr.: BLG

sjonerings-tegning

Inr. 208/260
 liveien, 1605 Fredrikstad

Hus 3 og 4

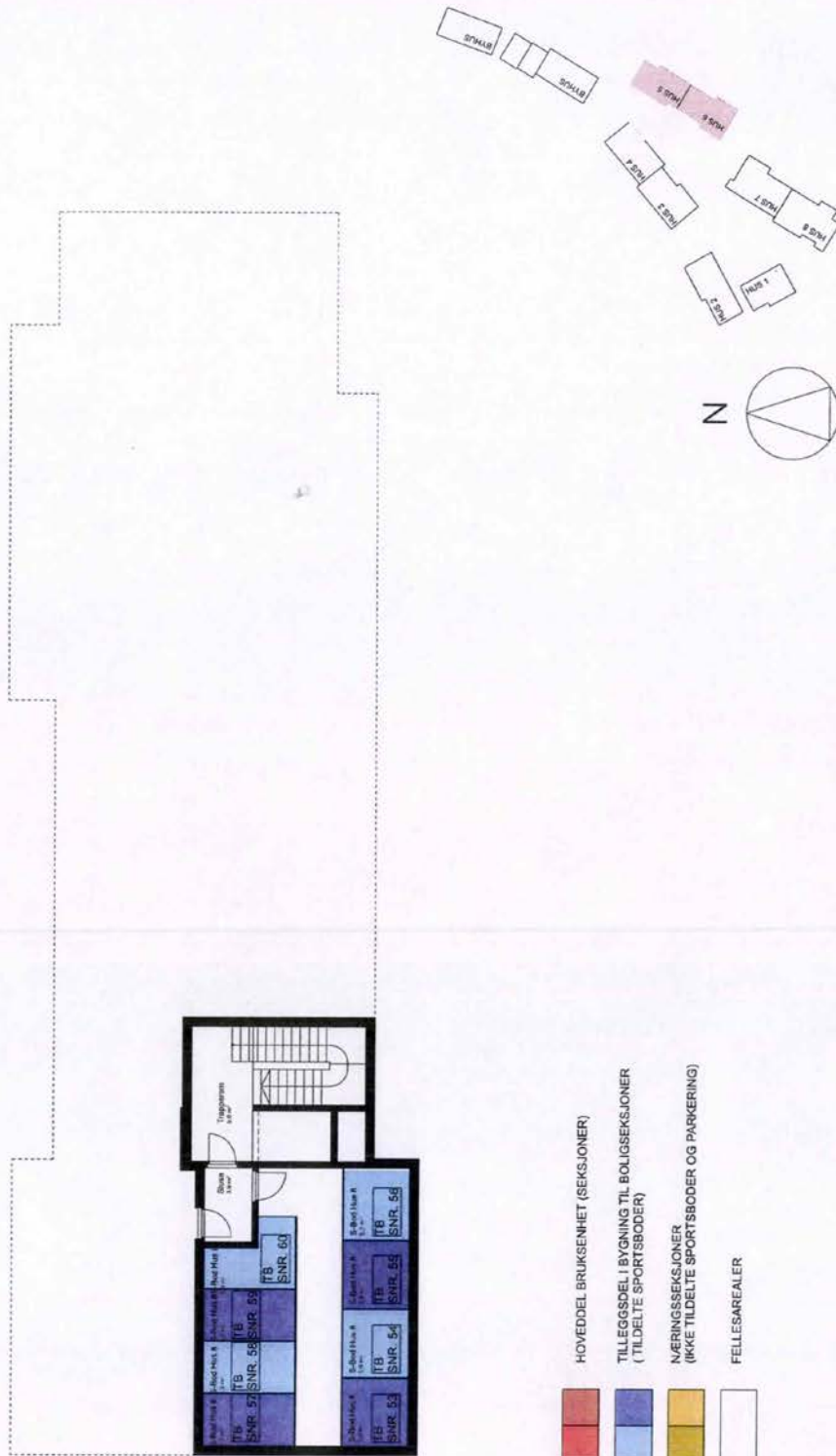


- HOVEDDEL BRUKSEMNET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

17154 **Snr 18-19 og 22-23**
 Fagerlveien
Hus 3 og 4 - 3. Etasje
 Stenseth Grønneud arkitekter AS

oneringstegning
 Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

Hus 5 og 6

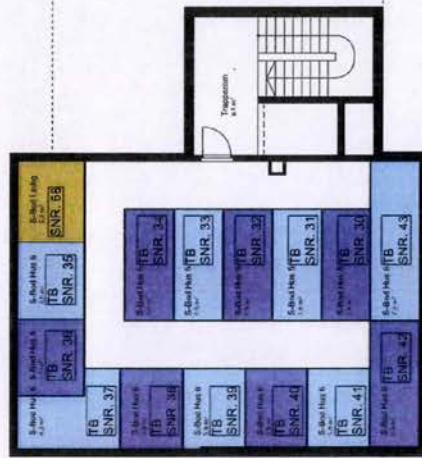


17154
 Fagerliveien
Hus 5 og 6 - Underretasje
 Steregein Grønneid arkitekter AS

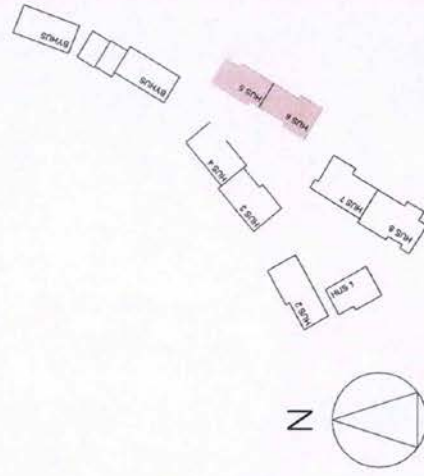
Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

Bygningstegning
 : 208/360
 elen, 1605 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

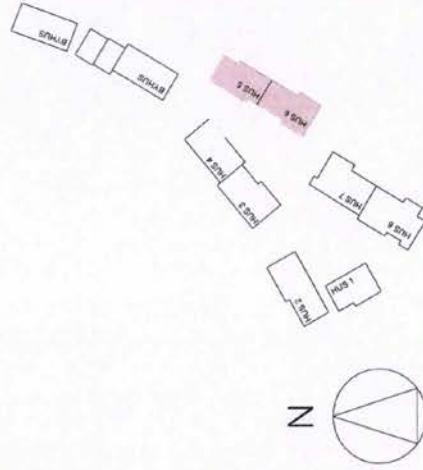
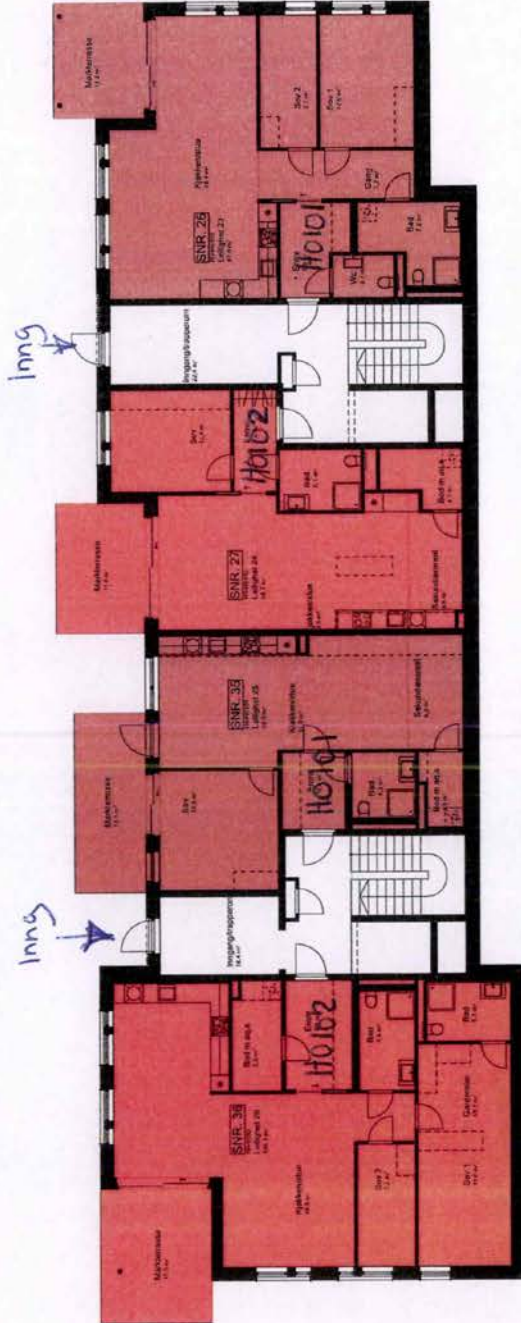


17154
 Fagerflveien
Hus 5 og 6 - Underretasje U01
 Stengeth Grøntud arkitekter AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PIKH
 Kontr.: BLG

Planeringstegning
 r. 208/360
 reian, 1605 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

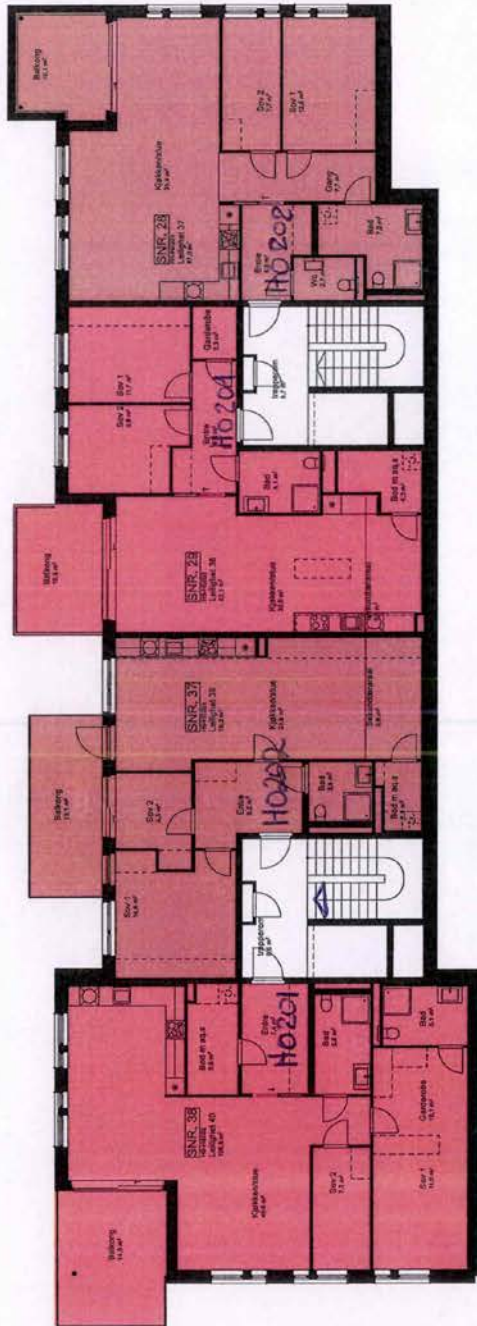


17154 Snr 36-35 - 27-26
 Fageritveien
Hus 5 og 6 - 1. Etasje
 Stenseth Grunneid arkitektur AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PKH
 Kont.: BLG

Planeringstegning
 r. 208/380
 elen, 1605 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

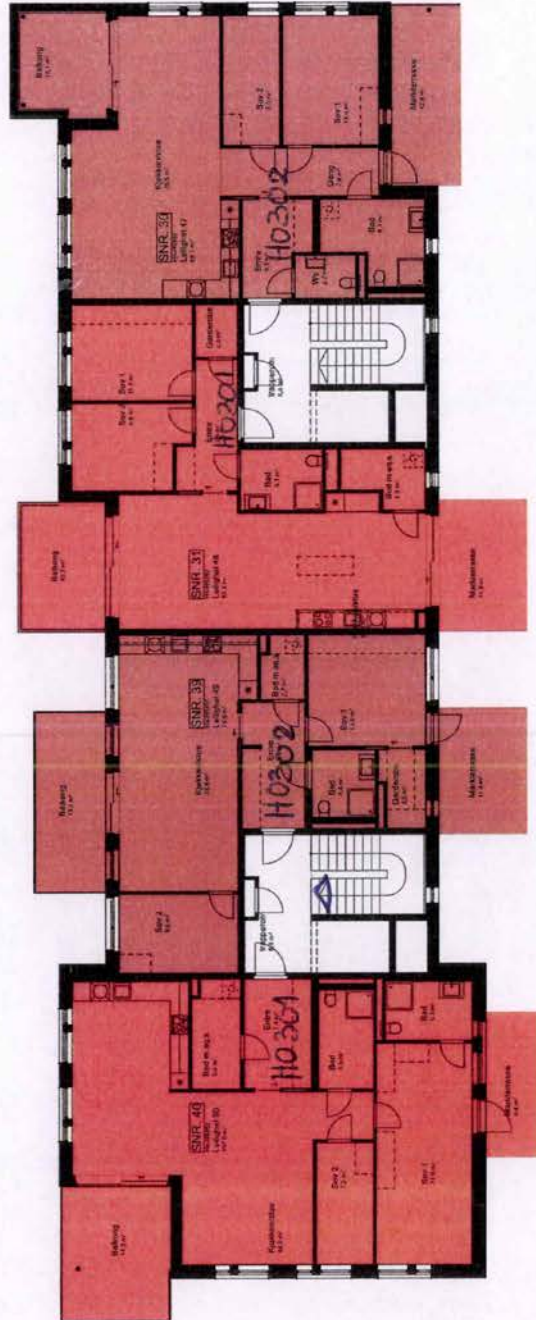


17154 Snr 38-37 og 29-28
 Fageriveien
Hus 5 og 6 - 2. Etasje
 Stereeth Grønneud arkitekter AS

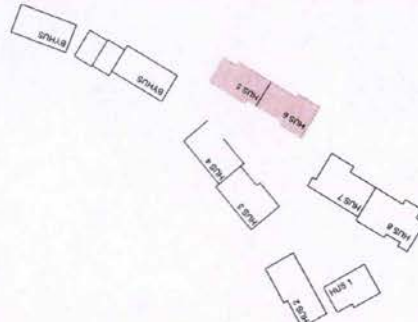
Dato: 15.11.2022
 Mål: PKH
 Tegnr.: BLG
 Kontr.:

eringsstegning
 208/360
 an, 1605 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDELL BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

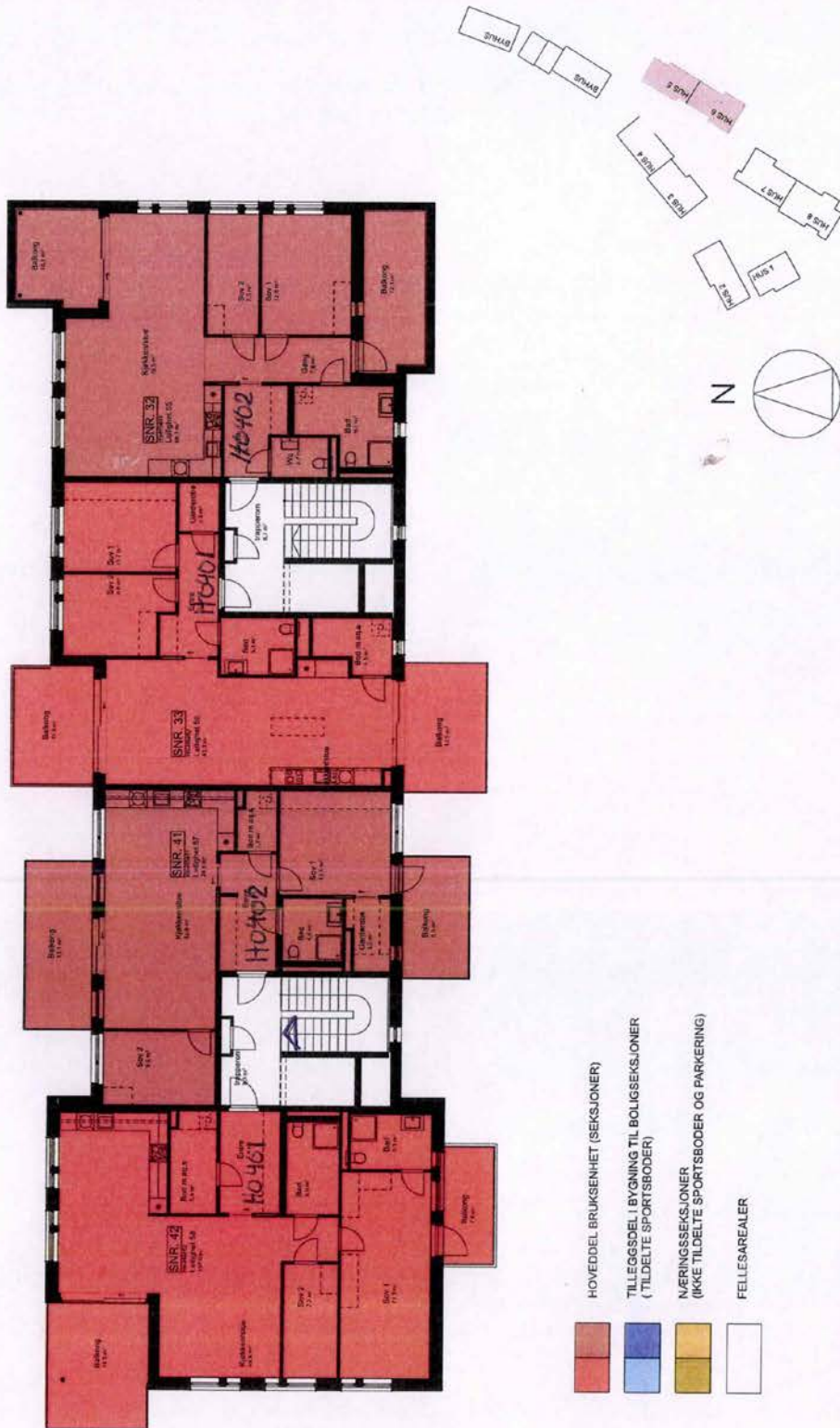


17154 Snr 40-39-31-30
 Fageritveien
Hus 5 og 6 - 3. Etasje
 Størseth Grimsrud arkitektur AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

oneringstegning
 r: 208/360
 velen, 1605 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

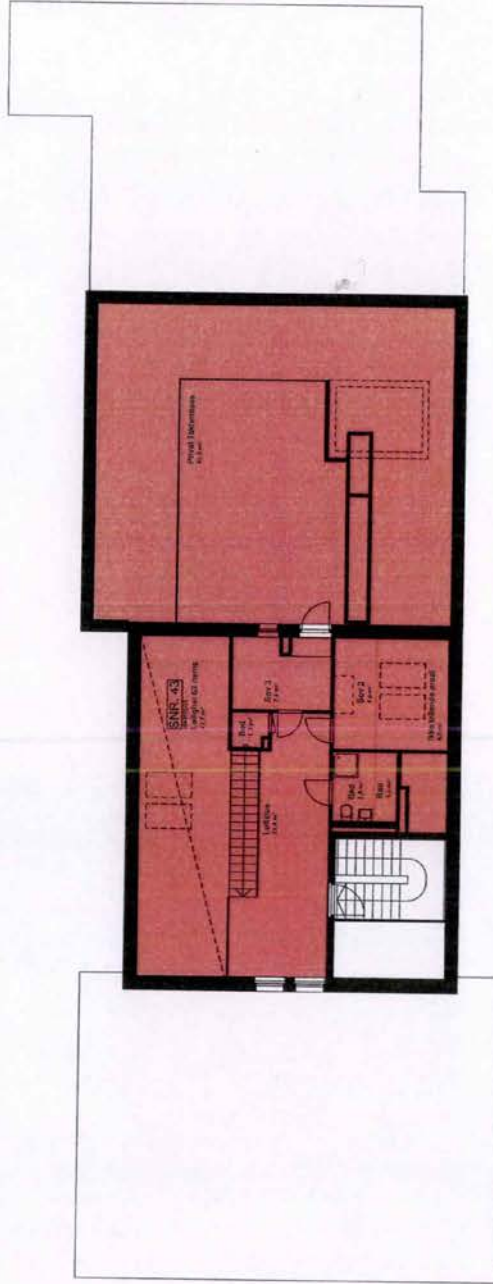
Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegnr.: PKH
 Kontr.: BLG

17154 Snr 42 -41 0533 -32
 Fagerlveien
Hus 5 og 6 - 4. Etasje
 Stenseth Grimsrud arkitektur AS

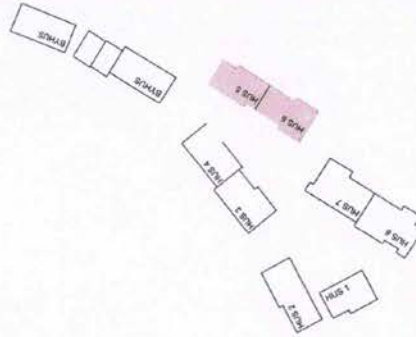


Bygningstegning
 208/380
 en, 1605 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER



17154 Snr 43
 Fagerlveien



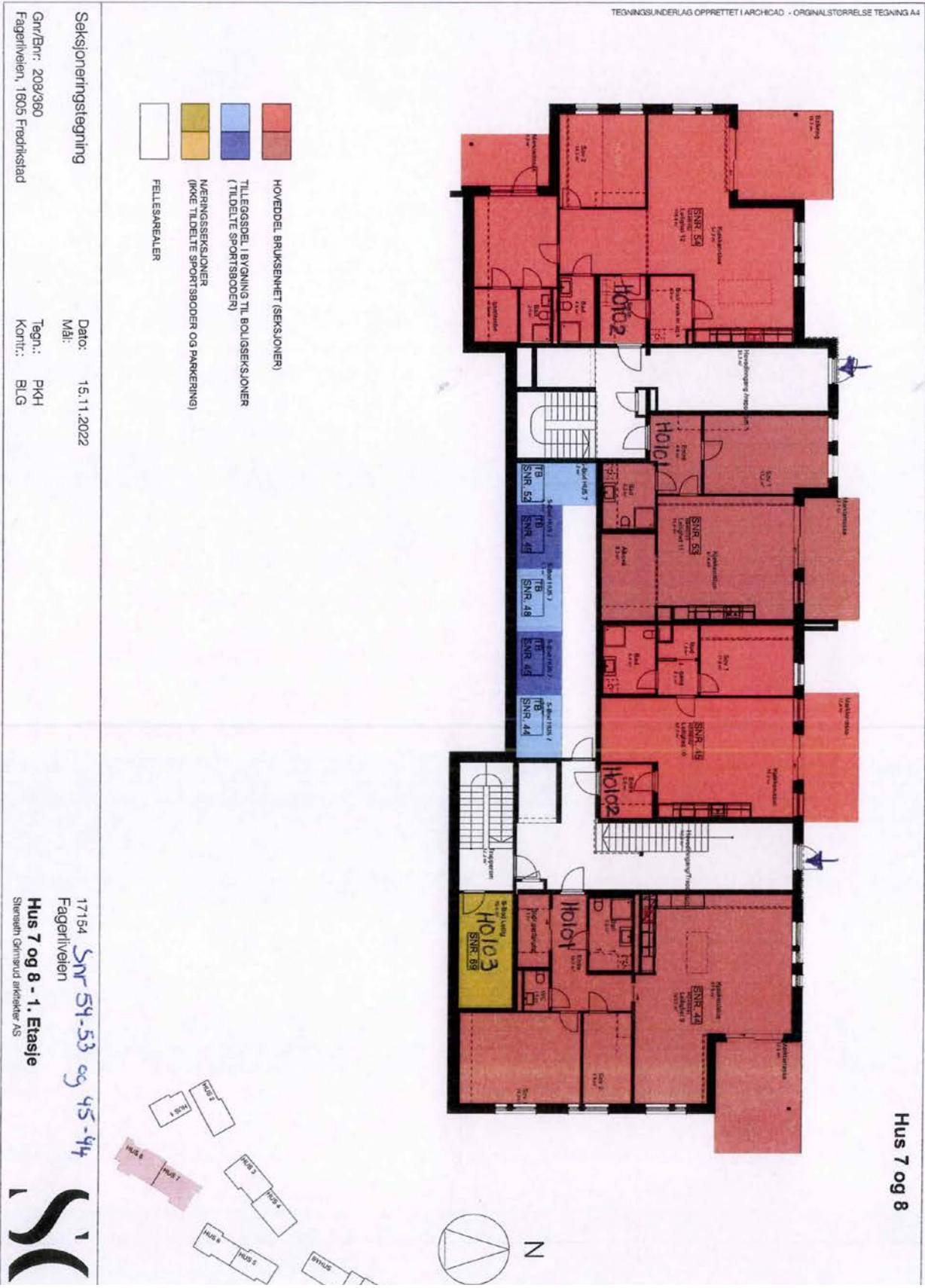
Hus 5 og 6 - Loftsetasje
 Stenseth Grimsrud arkitektur AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:

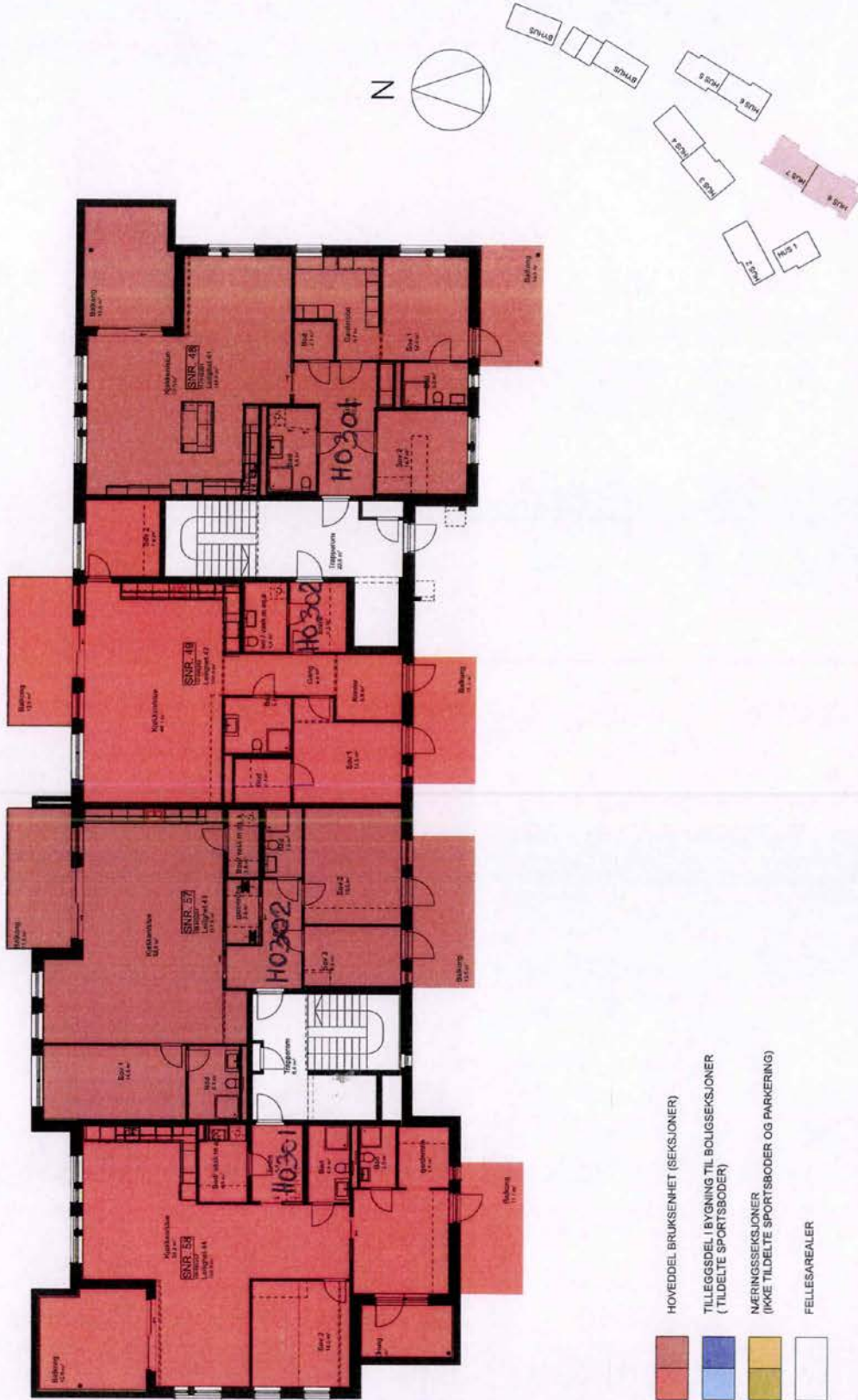
Tegn.: PKH
 Kontr.: BLG

øringstegning

208/360
 en, 1605 Fredrikstad



Hus 7 og 8



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
- MERINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

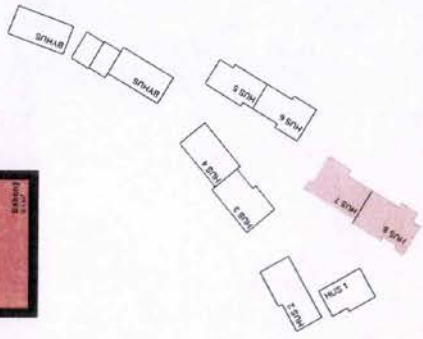
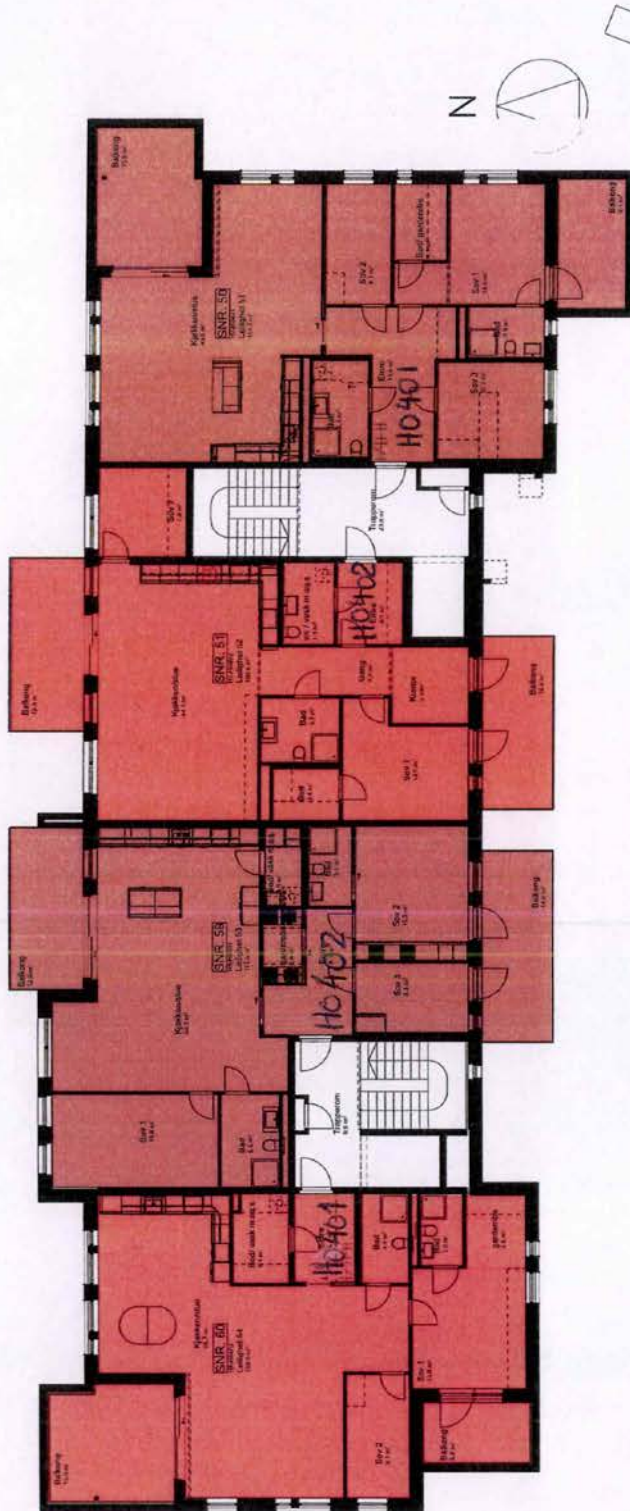
17154 Snr 58-57 og 49-48
 Fagerlivelen
Hus 7 og 8 - 3.Etasje
 Stenseth Grøntind arkitektur AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegn.: P/KH
 Kontr.: BLG

ringstegning
 08/360
 i 1605 Fredrikstad



Hus 7 og 8



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORSBODER)
- NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORSBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

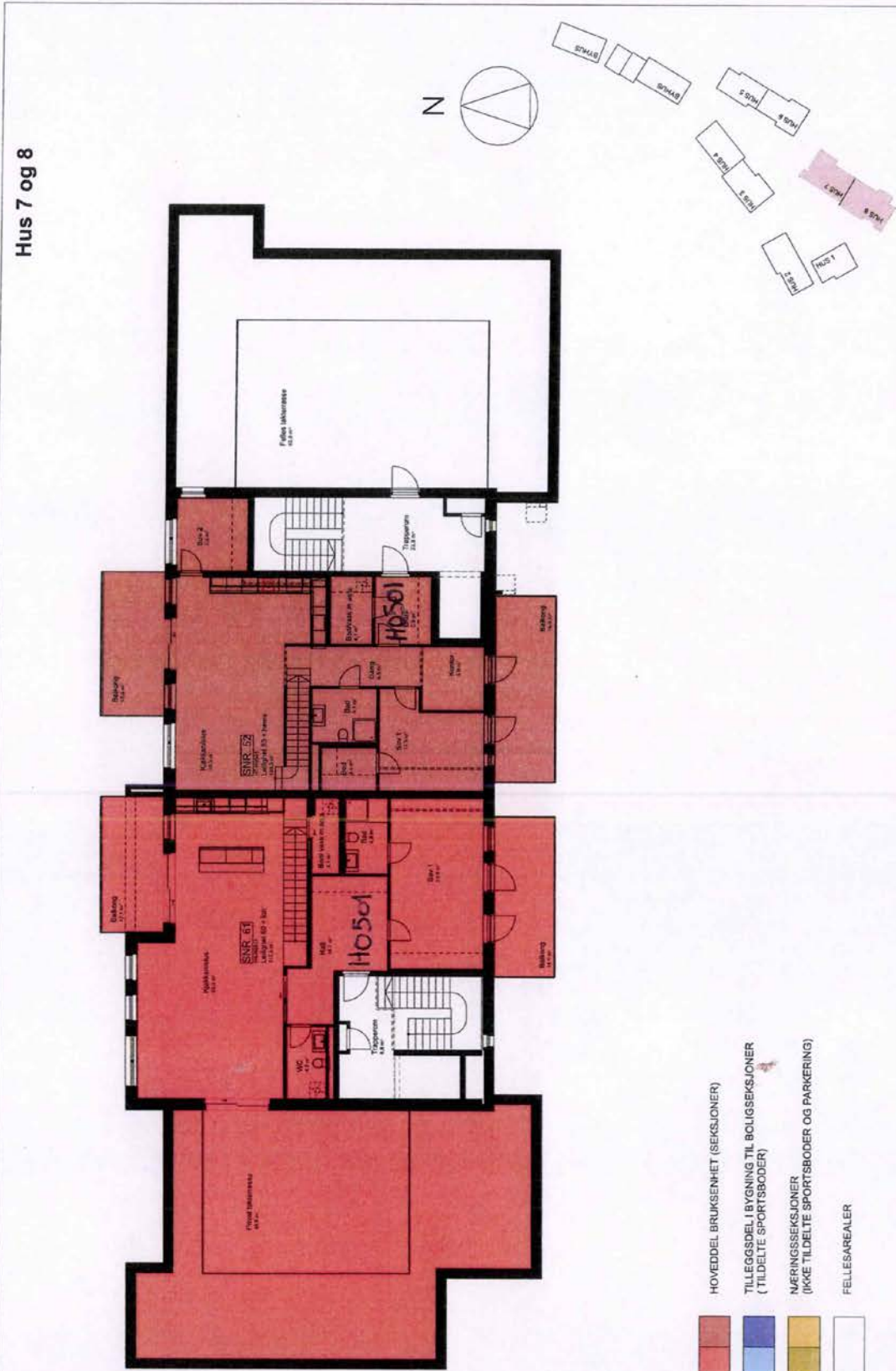


17154 Sørbo-Byg 51-50
 Fagerlillevien
Hus 7 og 8 - 4.Etasje
 Steneth Gimmarud arkitekter AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegnr.: PKH
 Kontrr.: BLG

Bygningstegning
 208/360
 n. 1605 Fredrikstad

Hus 7 og 8

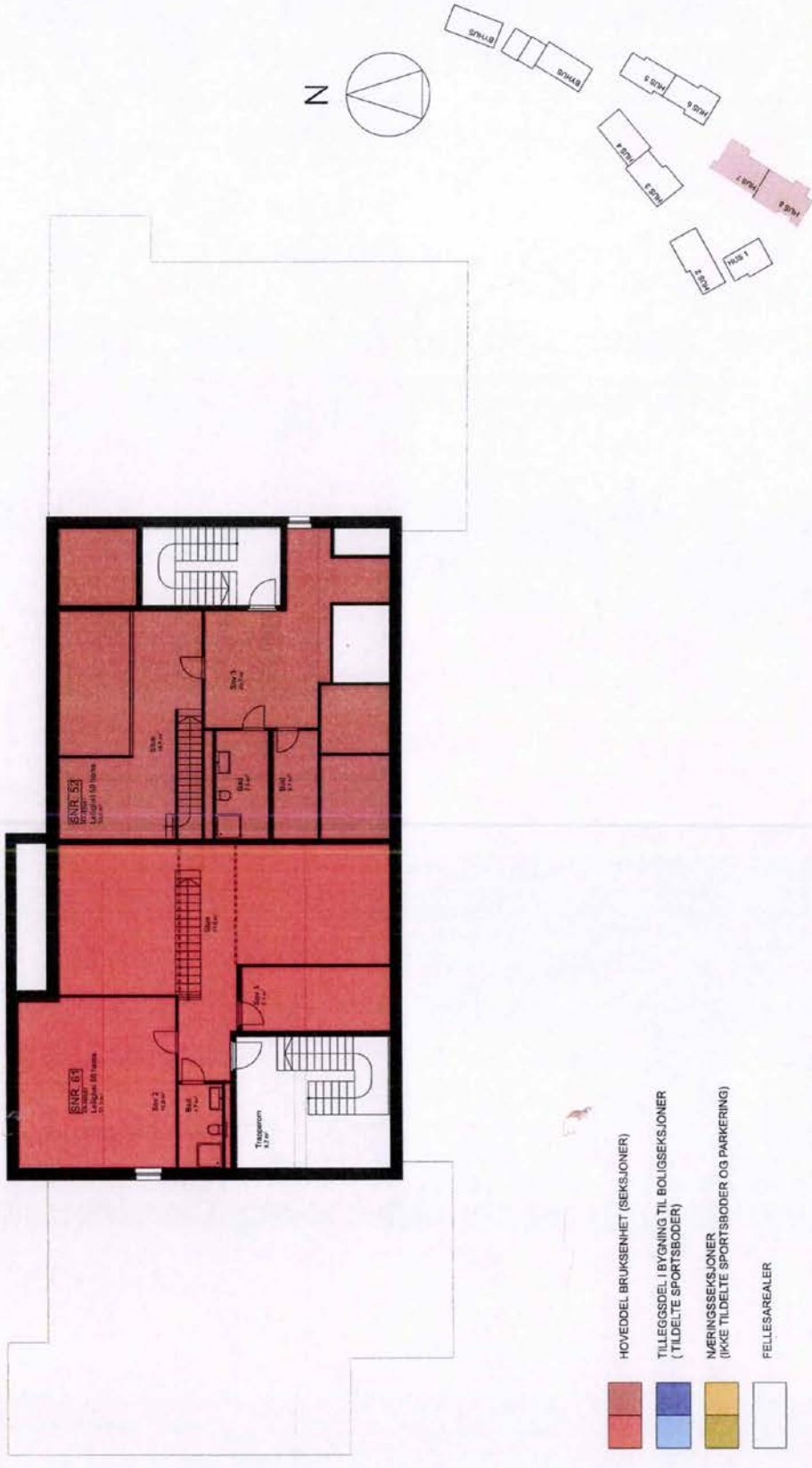


17154 *Snr 61 og 52*
 Fagerliveien
Hus 7 og 8 - 5.Etasje
 Stenseth Grimeud arkitektur AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegnr.: PKH
 Kontr.: BLG

erlingstegning
 208/360
 n. 1605 Fredrikstad

Hus 7 og 8



- HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDDEL / BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBRØDER)
- MÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBRØDER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

SG
 17154 Snr bl 09 52
 Fagerliveien
Hus 7 og 8 - 6.Etasje
 Stengeth Grønne AS

Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Tegnt.: PKH
 Kontr.: BLG

Bygningstegning
 08/360
 1, 1605 Fredrikstad



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002058	05.11.2024	1111240140

Om dokumentet

Ident

2023/688895/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

ERKLÆRING ADKOMSTRETT

GNR. 208, BNR. 360 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

Karivold Borettslag, org. nr. 952 614 983, [«Rettighetshaver»], hjemmelshaver til gnr. 208, bnr. 866 og gnr. 208, bnr. 1, fnr. 1271 i Fredrikstad kommune, gis herved evigvarende vederlagsfri adkomstrett, på felles privat sekundær adkomstvei, på gnr. 208, bnr. 360 i Fredrikstad kommune, som vist på kartskisse, Bilag 1.

Dette dokumentet skal tinglyses på gnr. 208, bnr. 360, alle seksjoner, i Fredrikstad kommune, på nåværende og fremtidige eiers vegne.

Sarpsborg, 20.06.2023

Hjemmelshaver til gnr. 208 bnr. 360, snr. 1 til snr. 72, (alle seksjoner), i Fredrikstad kommune,

Fagerliveien Utvikling AS, org. nr. 919 444 940


Øyvind Harridsleff



Doknr: 688895 Tinglyst: 29.06.2023
STATENS KARTVERK



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002057	05.11.2024	1111240140

Om dokumentet

Ident

2022/732804/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

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 tidsbegrenset, 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.: *Perd Høvestad*
ADVOKATFIRMAET
Ytterbøl & Co

Bilag 1



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

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00002056	05.11.2024	1111240140

Om dokumentet

Ident

2022/732713/200

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Rekvirert iht. følgebrev/
rekvirert 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 TT

Ytter & Co



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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 17
1605 FREDRIKSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August LarsenTelefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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