

FIN 3-ROMS LEILIGHET MED VESTVENDT BALKONG OG P-PLASS

Falcheveien 24 C

PRISANTYDNING
2 650 000





Dette er en fin 3-roms leilighet i et barnevennlig område på Øvre Nøkleby ved Lisleby. Selveierleiligheten ligger i 2. etasje og er en endeleilighet med to solrike uteplasser.

5

Velkommen til Falcheveien 24 C

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

26

Om boligen

35

Tekniske dokumenter

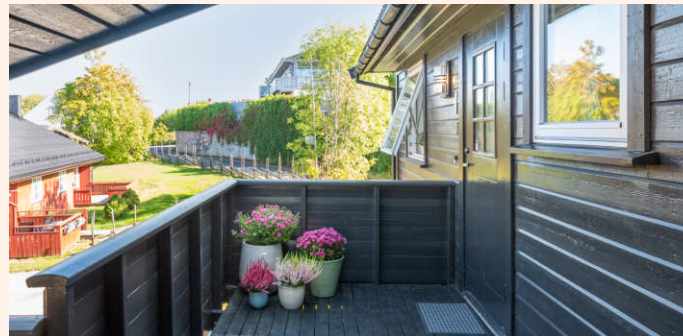


Velkommen til

Falcheveien 24 C

Fin 3-roms leilighet med vestvendt balkong i barnevennlige omgivelser! Kort vei til handelsområde. Parkeringsplass.

Dette er en fin 3-roms leilighet i et barnevennlig område på Øvre Nøkleby ved Lisleby. Selveierleiligheten ligger i 2. etasje og er en endeleilighet med to solrike uteplasser. Den er gjennomgående og inneholder stue med utgang til sydvendt veranda, kjøkken, to soverom, bad, entré og bod. I tillegg disponerer leiligheten en utebod på ca. 5 kvm og parkeringsplass. Leiligheten holder normal standard og er vedlikeholdt. Dette er et fint sted å bo med nærhet til lekeplass, idrettsanlegg og Nøkleby barneskole.

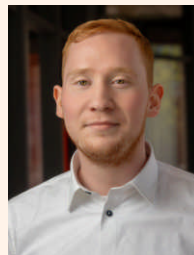


Falcheveien 24 C

Prisantydning	2 650 000
Fellesgjeld	119
Totalpris	2 717 369
Omkostninger	67 250
Fellesutgifter	3 434 pr. mnd.
Bruksareal	70 m²
BRA-i	65 m²
BRA-e	5 m²
TBA	16 m²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	6 310 m²
Byggeår	1990

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad

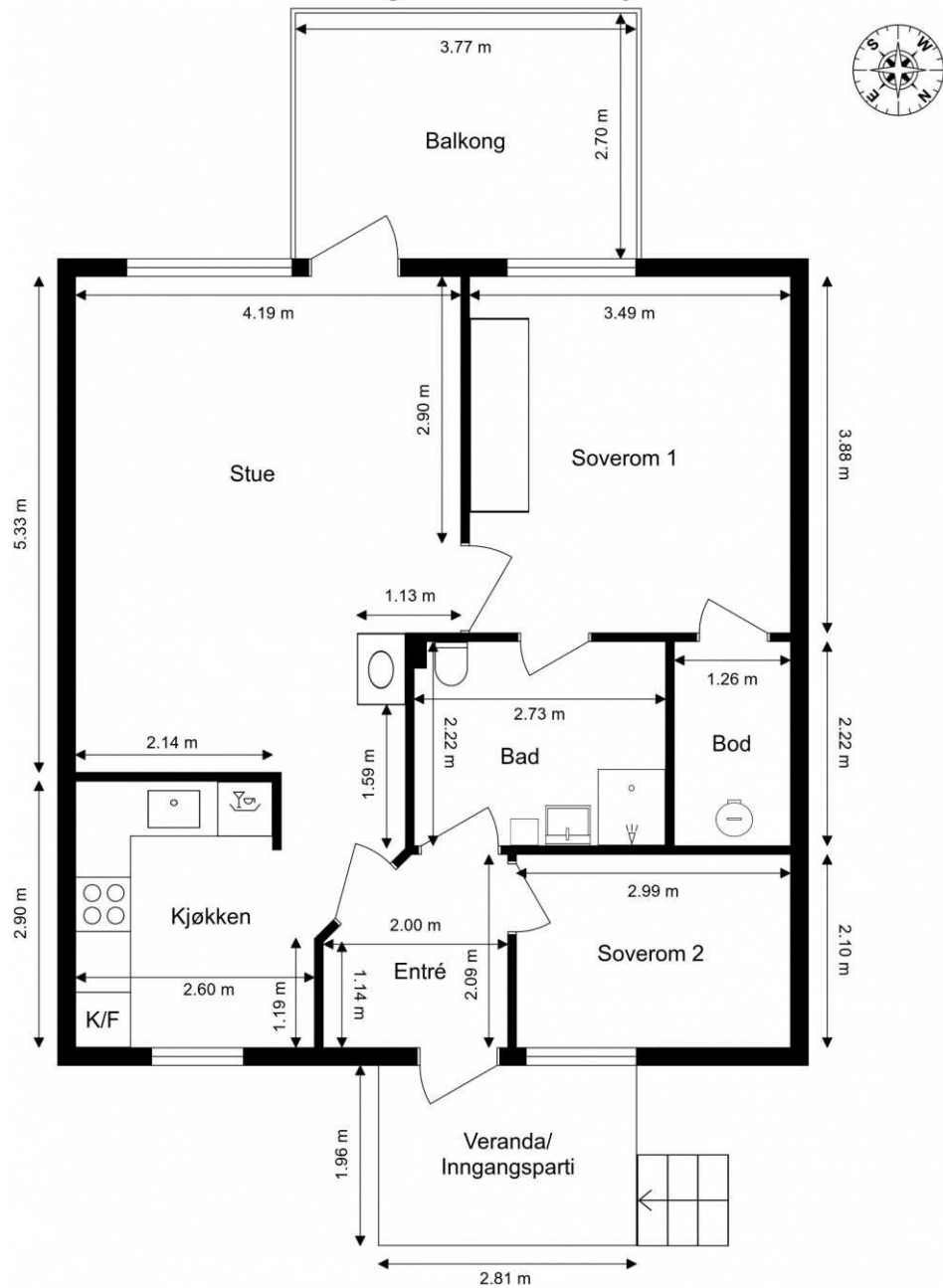


An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Falcheveien 24 C, 1618 FREDRIKSTAD

Leilighet. - 2 etasje.



Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder stue med utgang til sydvendt veranda, kjøkken, to soverom, bad, entré og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en utebod på ca. 5 kvm.

70 m²

2. etasje

Standard

Leiligheten holder en normal standard. Gulvflater er belagt med laminat og våtromsbelegg på bad. Veggflater er belagt med tapet og våtromsplater på bad. Lysmalte tak. Verandadør og vinduer fra 2021.













Kjøkken

Vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og sort laminerte benkeplater. Innredningen har frittstående komfyr, vaskemaskin og kjøleskap med fryserdel. Gulv er belagt med laminat. Tapetserte vegger og malt tak.





Bad

Lyst bad med servantinnredning med speil og belysning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulv er belagt med våtromsbelegg. Vegger er belagt med våtromsplater. Malt tak.









Soverommet og malt og skyvedørsgarderobe er fjernet.







Beliggenhet

Leiligheten ligger på Øvre Nøkleby ved Lisleby i Fredrikstad. Dette er et sentralt sted å bo med nærhet til idrettsanlegg, Nøkleby barneskole, lekeplasser og turområder langs Glommastien.

Boligen ligger i 2. etasje, som en endeleilighet, med solrike uteplasser og fin utsikt over nærområdet. Øvre Nøkleby er et barnevennlig og rolig område med hyggelige nabolag.

Fra eiendommen er det kort kjørevei til Østfoldhallene med butikker, kjøpesenter og servicetilbud nordover mot Rolvsøy.



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 70,0 m²

- BRA-i: 65,0 m² (stue, kjøkken, to soverom, bad, entre og bod)
- BRA-e: 5,0 m² (utvendig bod)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m²

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

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

Beskrivelse

Dette er en fin 3-roms leilighet i et barnevennlig område på Øvre Nøkleby ved Lisleby. Selveierleiligheten ligger i 2. etasje og er en endeleilighet med to solrike uteplasser. Den er gjennomgående og inneholder stue med utgang til sydvendt veranda, kjøkken, to soverom, bad, entré og bod. I tillegg disponerer leiligheten en utebod på ca. 5 kvm og parkeringsplass. Leiligheten holder normal standard og er vedlikeholdt. Dette er et

fint sted å bo med nærhet til lekeplass, idrettsanlegg og Nøkleby barneskole.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Øvre Nøkleby ved Lisleby i Fredrikstad. Dette er et sentralt sted å bo med nærhet til idrettsanlegg, Nøkleby barneskole, lekeplasser og turområder langs Glommastien. Boligen ligger i 2. etasje, som en endeleilighet, med solrike uteplasser og fin utsikt over nærområdet. Øvre Nøkleby er et barnevennlig og rolig område med hyggelige nabolag. Fra eiendommen er det kort kjørevei til Østfoldhallene med butikker, kjøpesenter og servicetilbud nordover mot Rolvsøy.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder stue med utgang til sydvendt veranda, kjøkken, to soverom, bad, entré og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en utebod på ca. 5 kvm.

Standard

Leiligheten holder en normal standard. Gulvflater er belagt med laminat og våtromsbelegg på bad. Veggflater er belagt med tapet og våtromsplater på bad. Lysmalte tak. Nymalte veggflater i stuen og soverommene. Verandadør og vinduer fra 2021.

Kjøkken:

Vinkelformet kjøkkeninnredning med lyse profilerte fronter og sort laminerte benkeplater. Innredningen har frittstående komfyr, vaskemaskin og kjøleskap med fryserdel (medfølger ikke). Gulv er belagt med laminat.

Tapetserte vegger og malt tak.

Bad:

Lyst bad med servantinnredning med speil og belysning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulv er belagt med våtromsbelegg. Vegger er belagt med våtromsplater. Malt tak.

Parkering

Parkering på oppmerket biloppstillingsplass på fellestomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
-Ja, elektriskvifte i 2013. Arbeid utført av installatøren.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

-Ja, styret har papirene på tak som er byttet gjennom sameiet. Vinduene og verandadør er også nye gjennom sameiet. Byggmester Rolf Andreassen la nyttundertak samt nye lekter, ny takstein, nye takrenner, pipeslag og nyeluftehatter oktober / november 2024.

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

-Ikke feil. Rørene til min kjøkkenvifte frøs i minusgrader og ble byttet ut fra villavent til lufting som blåser ut over taket av installatøren og sellebakkblikkenslagerverksted A/S i 2012. Din

ventilasjon gjennom sameiet 2023/24 . Oktober 2024 hadde jeg kontroll fra Moe ventilasjon for å sjekke at mitt systemvar i orden før salg. En skrevet beskrivelse fra innstallatøren på hva som er gjort og regning på jobben som ble gjort fra sellebakk blikkenslager oginstallatøren

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Lars Petter Ausland datert 10.10.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 68% bygningselementer gitt TG0, eller TG1. 30% (6 bygningselementer) er gitt TG2. Ingen elementer gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Våtrom:

- Våtromsplater har noe slitasje. Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er stedvis registrert malingsavskalling. På bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Sluket er ikke besiktiget. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende. Det gikk ikke å fjerne panel under dusjkabinett eller å flytte på dusjkabinett på befaringstidspunktet. Sluket er derfor ikke besiktiget. Innredning har slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken:

-Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte

avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Stoppekran er av eldre type. På bakgrunn av varmtvannsberederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Det elektriske anlegget er fra byggeår (1990) med sikringsskap med skrusikringer, og det er ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i manglende samsvarserklæring/dokumentasjon, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Nord-vendt veranda/inngangsparti. :

- Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Syd-vendt veranda. :

- Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Byggemåte
Boligbygg over to etasjer oppført på støpt plate på mark. Yttervegger av bindingsverk med liggende trekledning. Saltak tekket med takstein. Verandadør og vinduer med to-lags glass fra 2021. Selger informerer om at takene bygges og skiftes ut i oktober 2024. Tenkt fremdrift er ca. 4 år. Se innkalling til årsmøtet 2024 for mer info.
Se tilstandsrapport for ytterligere opplysninger om bygningen.

Tomt
Denne tomten er eiet.
6310,00 kvm.

Opparbeidet fellestomt med gressplen, beplantning, asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.98.90. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: F - Rød

Energiforbruk foregående år var 7 014 kwh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 650 000,-

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

- 66 250,00,- (Dokumentavgift)
- 9 250,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Leilighet)
- 500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- 9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

2 736 569,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 3 434,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Vedlikeholdskostnader, forsikringer, internett, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter m.m.

Styreleder informerer om at det vil bli en økning i felleskostnadene fra og med 1. januar 2025 grunnet omfattende vedlikeholdsarbeid med bytte av alle tak. Økningen er ikke fastsatt enda, men det blir trolig minimum 30 % økning av felleskostnadene.

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 027,- for 2024.
Inkluderer eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 119,- pr. 31.12.2024.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2023.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 7 889,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 646 674,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 457 359,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Falcheveien sameieforening, Orgnr: 912 721 469

Forretningsfører: Regnskapssentralen AS

Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 66/2087.

Sameiet består av 35 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 22.12.1989.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisnr. 78919426.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 970 337,-

Driftskostnader kr. 1 658 638,-

Årsresultat kr. -657 691,-

Det ble lagt nytt tak på to blokker i 2024. Dette har en kostnadsramme på 1 mill og er i hovedsak finansiert med oppsparte midler. Det er også planlagt nye tak for resterende blokker de neste årene. Se vedlagte opplysninger i salgsoppgavens vedlegg for nærmere informasjon.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med to husdyr per leilighet dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Styret skal varsles om dette. Se husordensreglene for nærmere bestemmelser.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan med formål/hensynssone 310 - ras og skredfare, H310 og 1001 bebyggelse og anlegg

Eiendommen omfattes av kommuneplan med formål 110 boliger, 310 - kjørevei, 710 - felles avkjørsel, 720 - felles gangareal, 730 - felles parkeringsplass og 750 - felles lekeareal.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

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

Dnr. 15075, tgl. 22.12.1989 - Seksjonering

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66 / 2087

Dnr. 2658, tgl. 08.03.1990 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2658, tgl. 08.03.1990 - Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 15075, tgl. 22.12.1989 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV SISTE
OVERDRAGELSESSUM
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle

arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Lampe i stue og i gang følger ikke boligen. Kjøleskap på kjøkkenet medfølger ikke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis. Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf.

Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt

kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen

som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver.

Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.stavlund.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Anne Lene Antonsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Falcheveien 24 C.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 203, bnr. 382, snr. 2 i Fredrikstad.

Sameiebrøk: 66/2087.

Vårt oppdragsnummer er 192240217.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,100 % av salgssummen inkl. mva (minimum

50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 10 000,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 97 99 21 54/ morten.stene@stavlund.no.

Prod. dato: 13.10.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid block on the right side of the page.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Falcheveien 24 C
1618 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 203/382
Seksjonsnr. : 2
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 70 m²

Totalt bruksareal (BRA): 70 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Lars Petter Ausland

Mobil: 95425727

 Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarerklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarerklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarerklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablommessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablommessig prisanslag på utbedringskostnad på tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.10.2025
Referansennummer	15062797
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0217
Hjemmelshaver/selger	Anne Lene Antonsen
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Petter Ausland
Tilstede på befaringen	Anne Lene Antonsen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10°C
Rapportdato	10.10.2025 11:01

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Falcheveien 24 C
Postnummer/sted	1618 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	203/382
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 6310 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1990.		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Falcheveien Sameieforening. Sameiet består av 35 eierseksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte internveier, biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer. Støpt plate på mark. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av treverk. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon av saltaksform utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt. Verandadør og vinduer med to-lags glass fra 2021. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 2 etasje. Adkomst via felles utvendig trapp og til nord-vendt veranda/inngangsparti. Leiligheten består av entré, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra stue til syd-vendt veranda.

I tillegg disponerer leiligheten en parkeringsplass, samt en utvendig bod på ca 5 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

68 %

TG 1 i orden

30 %

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

0 %

TG 3 Strakstiltak nødvendig

2 %

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Badetrom. Med adkomst fra soverom 1 og entré.		Vannrør	8	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken - Med adkomst fra entré.		Vannrør	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Nord-vendt veranda/inngangsparti.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc - Syd-vendt veranda.		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Leilighet.					
2 etasje.	65			65	16
	Entré, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom.				Syd-vendt veranda og nordvendt veranda/inngangsparti.
Utvendig bod på bakkeplan.		5		5	
SUM	65	5		70	16
Total bruksareal: 70 m²					

Kommentar til areal
Leiligheten inneholder 62 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM (BRA-i).
Veranda/inngangsparti i 2 etasje oppmålt til 6 m2 (TBA).
Syd-vendt veranda i 2 etasje oppmålt til 10 m2 (TBA).
Leiligheten disponerer en utvendig bod på 5 m2 (BRA-e).

Rapport

Våtrom - Badetrom. Med adkomst fra soverom 1 og entré.

Baderom fra byggeår. Gulvflate belagt med malt våtromsbelegg. Veggflater belagt med malte våtromsplater. Himling belagt med lysmalte himlingsplater. Gulvstående baderomsinnredning med glatte mørke fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil, belysning og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med skyvedører av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Benkeplate av laminat over vaskemaskin. Vannrør av typen forkrommede rør og kobberør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i himling. Stråleovn montert på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 48,3 %, temperatur 17,3 grader C og duggpunkt 6,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca 13 mm. Dette kombinert med oppkant ved terskel på ca 20 mm er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende. Det gikk ikke å fjerne panel under dusjkabinett eller å flytte på dusjkabinett på befaringstidspunktet. Sluket er derfor ikke besiktiget.
	Sanitærutstyr / innredning	Innredning har slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater vegger	Våtromsplater har noe slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Gulvbelegg er benyttet som fuktsikring. Det er stedvis registrert malingsavskalling. På bakgrunn av alder er TG2 satt for å belyse risiko for fuktskader.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Sluket er ikke besiktiget. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Forrying av slukmansjett og klemring bør påregnes.

Kjøkken - Med adkomst fra entré.

Gulvflate belagt med laminat. Veggflater belagt med tapeter. Himling med lyse himlingsplater. Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte lyse fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Glassplater/sprutsikring bak oppvaskum og stekeovn. Benkeskapbelysning og stikkontakter. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap med frysedel. Ventilator med mekanisk avtrekk. Vannrør av typen kobberør. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
		Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom - Entré, stue, soverom 1 og soverom 2.

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med tapeter og malt strietapet. Veggflater malt i stue og soverommene i 2025. Himlinger med lyse himlingsplater. Profilerte innerdører samt innerdør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. Garderobeskap i soverom 1. Skyvedørgarderobe i soverom 2. Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tiluftsventiler i vinduer og yttervegg, kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon	
---	------	--	--

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft. Med adkomst via takluke og nedfellbar stige i entré.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk	
---	------	--	--

Etasjeskiller - 2 etasje.

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 2.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetsmåling	
		Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til ca 10 mm.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder på ca 200 liter (årstall 2004), hovedstoppekran og brannslange tilkoblet vann montert i bod. Vannrør av typen kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventilator med mekanisk avtrekk montert i kjøkken. Avtrekksventil med mekanisk avtrekk montert i bad. Oppvarming med elektrisitet.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
	TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftnig. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
		Hovedstoppekran	Stoppekran er av eldre type. Anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med skrusikringer og strømmåler montert i entré.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.
Foreligger det ellersynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samsvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Det elektriske anlegget er fra byggeår (1990) med sikringsskap med skrusikringer, og det er ikke dokumentasjon/samsvarerklæring på gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget. Med bakgrunn i manglende samsvarerklæring/dokumentasjon, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	------	--	---

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Profilert entrédør med glassfelt. Verandadør og vinduer med to-lags glass fra 2021.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc - Nord-vendt veranda/inngangsparti.

Utgang fra entré til nord-vendt veranda/inngangsparti på 6 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Belysning montert på vegg. Rekkverkshøyden målt til ca 0,91 meter.

 TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt tekniske forskrift. Tiltak anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Syd-vendt veranda.

Utgang fra stue til syd-vendt veranda på 10 m2. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av treverk. Belysning montert på vegg. Manuelle markiser. Rekkverkshøyden målt til ca 0,91 meter.

 TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt tekniske forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i leiligheten. Takhøyder i leiligheten er målt til ca 2,40 meter.

Sjekkliste dokumentasjon	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke relevant.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 23.10.2015. Abeidene gjelder kobling av taklampe på kjøkken. Koble til lys over speil på bad. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 31.08.2021.Arbeidene gjelder bytte av utelamper.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 06.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klost å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videre salg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

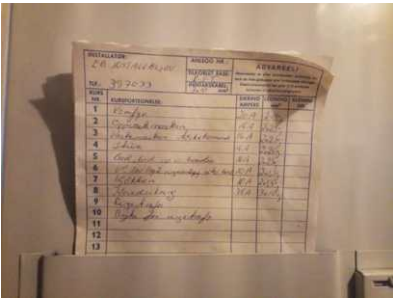
Krypekjeller og krypeltop inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lldsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse.]

SIGNICAT

Egenerklæring Falcheveien 24c.pdf



Signers:

Name	Method	Date
Antonsen, Anne Lene	BANKID	2025-10-06 12:02

This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Eiendommen som selges

1. Gateadresse

Falcheveien 24c

2. Postadresse ★

1618

Om boligeier

3. Hovedselger *

Anne lene Antonsen

4. E-postadresse hovedselger *

Annelene.antonson@hotmail.com

5. Telefonnummer hovedsælger *

90556478

6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

7. Når kjøpte du boligen? *

År og måned

2011

8. Har du selv bodd i boligen? *

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd der siden kjøp og til den ble lagt ut for salg

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? *

- Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.
- ☐ Ja
- ☒ Nei

Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? *

- Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.
- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? *

- Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.
- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
 - Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
 - Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
 - Om du har dokumentasjon på arbeidet.
- 2013 elektriskviifte, installatøren

Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? *

- Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.
- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? *

- Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.
- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
 - Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
 - Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
 - Om du har dokumentasjon på arbeidet.
- Styret har papirene på tak som er byttet gjennom sameiet. Vinduene og verandader er også nye gjennom sameiet. Byggmester Rolf Andreassen la nytt undertak samt nye lekter, ny takstein,nye takrenner,pipeslag og nyeluftehatter oktober / november 2024.

Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☐ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? *

- Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufte grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensør og annet arbeid som følge av en skade.
- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? *

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? *

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig støke eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? *

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Arstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ventilasjon og oppvarming

34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? *

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

Ikke feil. Rørene til min kjøkkenvifte frøs i minusgrader og ble byttet ut fra villavent til lufting som blåser ut over taket av installatøren og sellebakk blikkenslagerverkstedA/S i 2012. Din ventilasjon gjennom sameiet 2023/24. Oktober 2024 hadde jeg kontroll fra Moe ventilasjon for å sjekke at mitt system var i orden før salg.

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? *

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Anstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Ikke feil. Rørene til min kjøkkenvifte frøs i minusgrader og ble byttet ut fra villøvent til lufting som blåser ut over taket av installatøren og sellebakk blikkenslagenverkstedA/S i 2012. Din ventilasjon gjennom sameiet 2023/24. Oktober 2024 hadde jeg kontroll fra Moe ventilasjon for å sjekke at mitt system var i orden før salg. En skrevet beskrivelse fra installatøren på hva som er gjort og regning på jobben som ble gjort fra sellebakk blikkenslager og installatøren

Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? *

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? *

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? *

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? *

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv. Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? *

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? *

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspåbyggende tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? *

☐ Ja

☒ Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? *

☐ Ja

☒ Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

☐ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? *

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? *

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller årsmøte.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

61. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. *

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? *

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? *

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Boligselgerforsikring

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- hindre saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeforholdet
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettsak

Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-immobilien/boligselgerforsikring/>.

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjelighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreter

- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angreter: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

68. Ønsker du boligselgerforsikring? *

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: _____

Dato: _____

Sign: _____

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

Dokumentet er elektronisk signert av:
Antonsen, Anne Lene

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 203 Bnr.: 382 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse: Falcheveien 24 C
Gatenr: 10100
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1618 FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk Oppdatert per: 24.09.2024 kl. 12.08

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/916936-1/200 07.11.2011

HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
ANTONSEN ANNE LENE
F.NR:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1989/15075-3/86 22.12.1989 ERKLÆRING/AVTALE
PANTERETT UTEN
OPPTRINNSRETT TIL
SAMEIET
FOR: NOK



MED PRIORITET ETTER 80%
AV SISTE
OVERDRAGELSESSUM
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2011/916943-1/200 07.11.2011 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 400 000
Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1990/2658-1/86 08.03.1990

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 203 BNR: 1
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1990/2658-2/86 08.03.1990

BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 203 BNR: 190
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1989/15075-2/86 22.12.1989

SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/2087
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
35 SEKSJONER



2020/119504-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 203 BNR: 382
FNR: 0 SNR: 2

2024/764131-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 203 BNR: 382
FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



STAVLUND AS
KIRKEBYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240217
Vår referanse: 3592368/24992455
Bestilling: C3 2024-09-25 (6) 91

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15075	86	22.12.1989	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	203	382	0	0

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

DAGBOKFØRT

22.12.89 15075 b.p. J.O.

FREDRIKSTAD BYRETT

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 3	Bnr. 382	Fnr. 375	Kommune Fredrikstad
2. Eier	Navn Marie Arvesens arvinger v/ Hjørdis Mariussen		Fødselsdato (dag, mnd., år) 040121	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor brukenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ brukenhetenes areal eller ☐ brukenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringsplan for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byformåls- eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ seksjoneringsplan gjelder prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk for eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringsplan. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uiktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2087	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 2087
1	2	3	1	2	3
1	B	66	21	B	53
2	B	66	22	B	53
3	B	66	23	B	54
4	B	66	24	B	54
5	B	66	25	B	53
6	B	66	26	B	54
7	B	66	27	B	54
8	B	66	28	B	53
9	B	66	29	B	54
10	B	66	30	B	54
11	B	66	31	B	53
12	B	66	32	B	54
13	B	66	33	B	54
14	B	66	34	B	53
15	B	66	35	B	54
16	B	66	36		
17	B	66	37		
18	B	54	38		
19	B	53	39		
20	B	54	40		
Sum teller skal stemme med nevner		2087	Sum teller skal stemme med nevner		2087

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje/seksjon, N = næringsseksjon
SB = sameie/seksjon boliger, SN = sameie/seksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

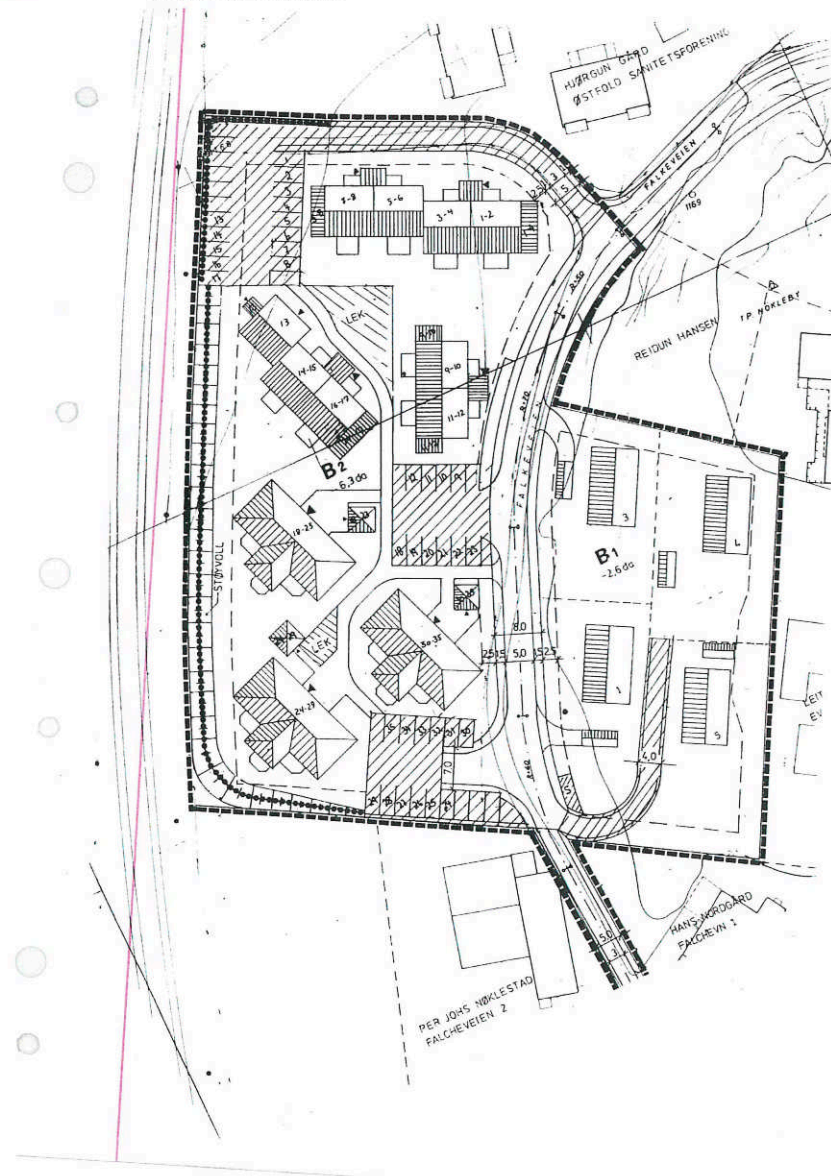
Til sikkerhet for den enkelte sameiers oppfyllelse av sine forpliktelser, forbeholder sameiet seg panterrett i hver enkelt sameiepart på kr. 10.000,- som gis prioritet etter 80 % av siste overdragelsessum og er uten opptrinnsrett.

Bygningene består av 1. og 2. etg., ikke kjeller, ikke loft.

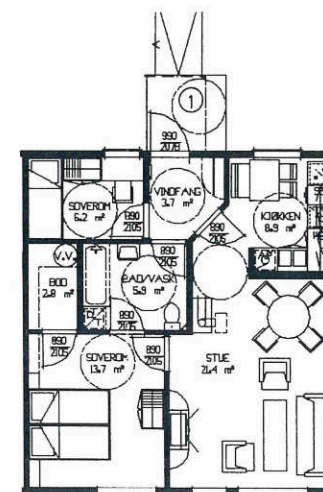
Dato 16.10.89	Hjemmelshaver/inns underskrift Hjørdis Mariussen
Sted Tr. stad	HJØRDIS MARIUSSEN

Dokumentet returneres til:

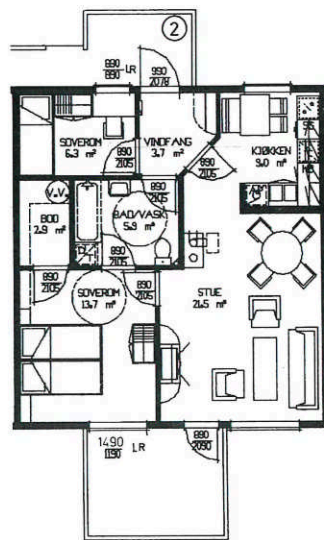
Navn BLOCK WAYNE BOLIGER AS	Adresse 1601 TR. STAD	Telefon
p.b. 622 - LISLEBY		09-397500



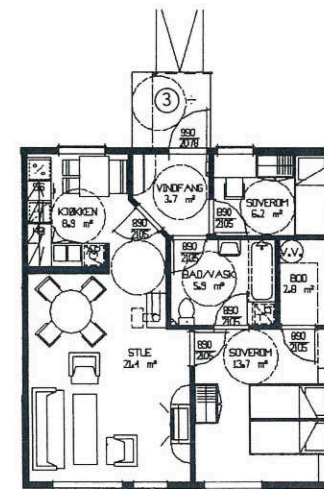
FALCH VEIEN	NR.	PLSSE NR.	LEILIGH TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
	24 A	1	3R	66	1



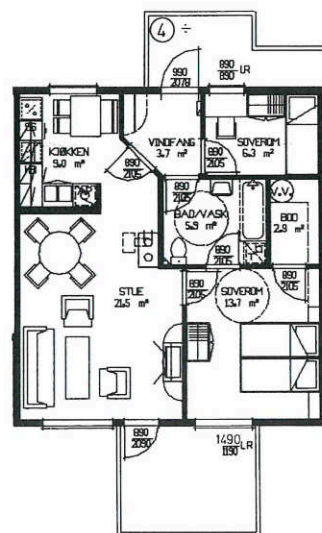
	NR.	NR.	SEKSE LEILIGH TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	24c	2	3R	66	2



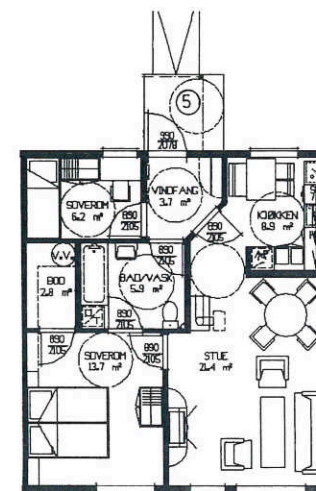
	NR.	NR.	SEKSE LEILIGH TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	24 B	1	3R	66	3



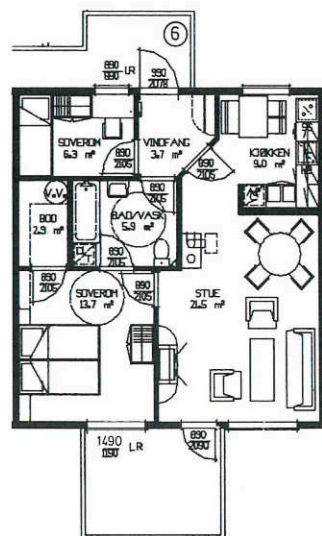
	NR.	NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS NR
FALCH VEIEN	24 D	1	3R	66	4



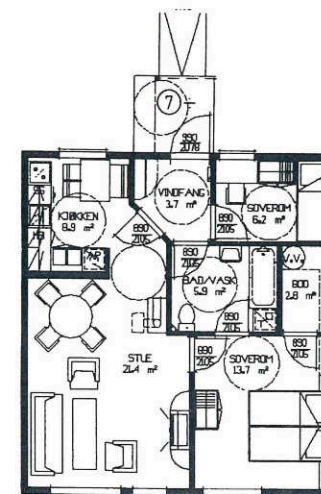
	NR.	NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS NR
FALCH VEIEN	22 A	1	3R	66	5



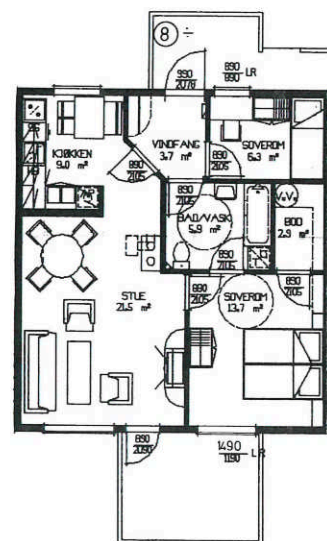
	NR.	NR.	TEILIGH- TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS NR
FALCH VEIEN	22 C	1	3R	66	6



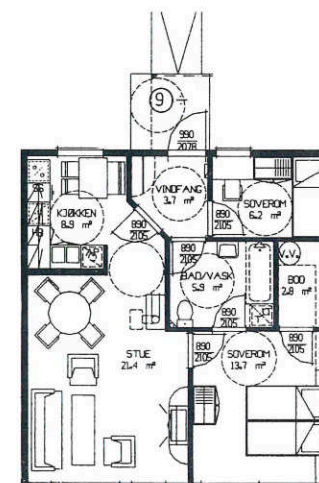
	NR.	NR.	TEILIGH- TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS NR
FALCH VEIEN	22 B	1	3R	66	7



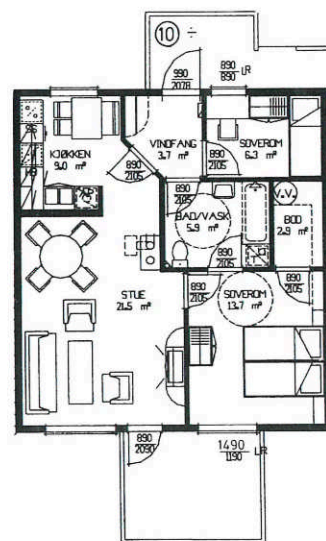
	NR.	NR.	TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
FALCH VEIEN	22 D	2	3R	66	8



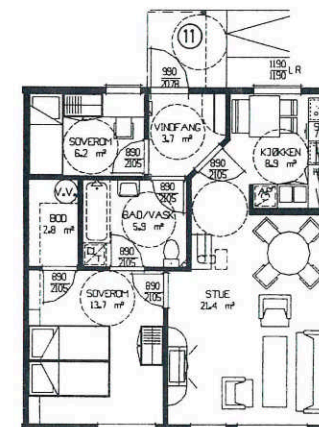
	NR.	NR.	TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
FALCH VEIEN	18 B	1	3R	66	9



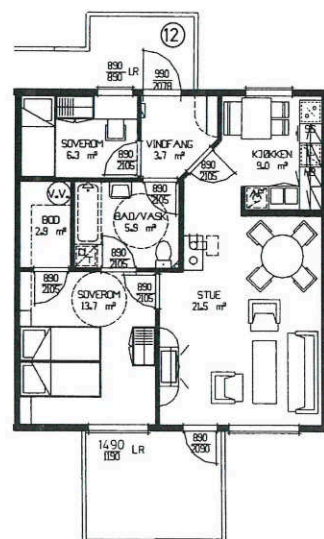
	NR.	NR.	TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
FALCH VEIEN	18 D	2	3R	66	10



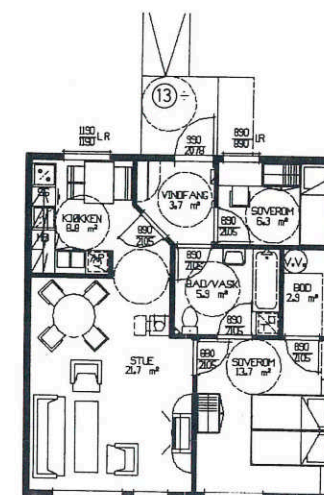
	NR.	NR.	TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
FALCH VEIEN	18 A	1	3R	66	11



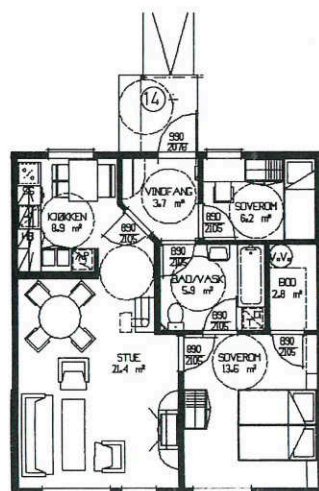
	NR.	NR.	TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
FALCH VEIEN	18c	2	3R	66	12



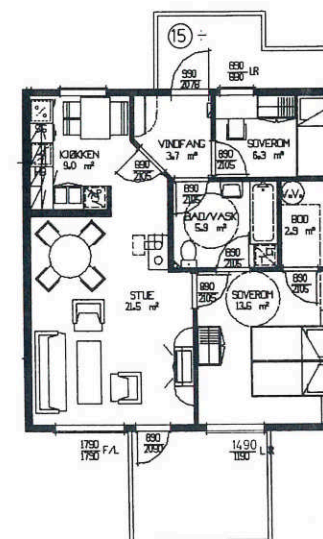
	NR.	NR.	TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS-NR
FALCH VEIEN	20c	1	3R	66	13



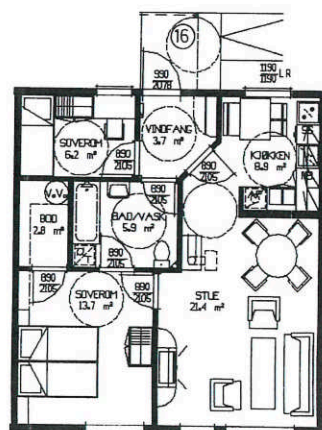
	NR.	PROSE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	20B 14	1	3R	66	14



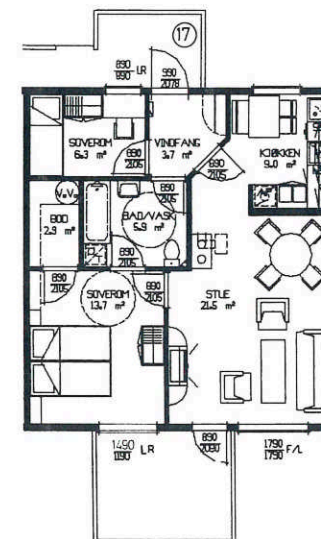
	NR.	PROSE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	20E 15	2	3R	66	15



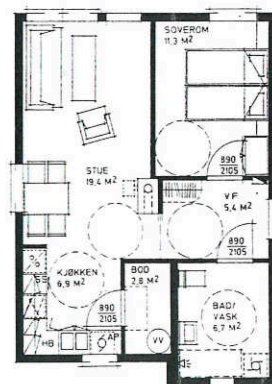
	NR.	ETASJE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	20A 16	1	3R	66	16



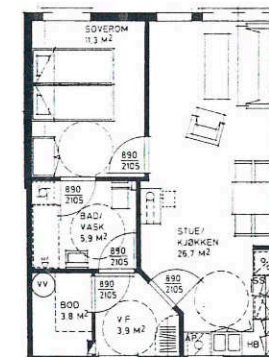
	NR.	ETASJE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	20D 17	1	3R	66	17



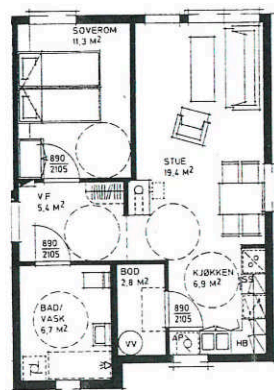
	NR.	NR.	LEILIGH- TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	16A	1	2R	54	18



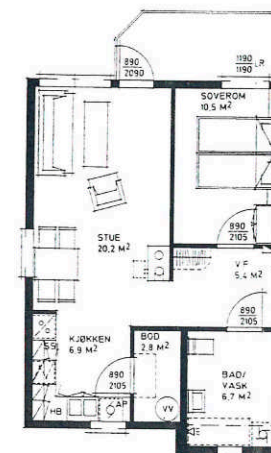
	NR.	NR.	LEILIGH- TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	16B	2	2R	53	19



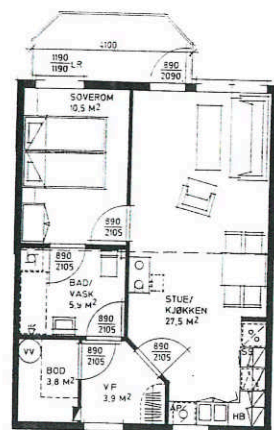
	NR.	ASSE- NR.	LEILIGH- TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	16C 20	1	2R	54	20



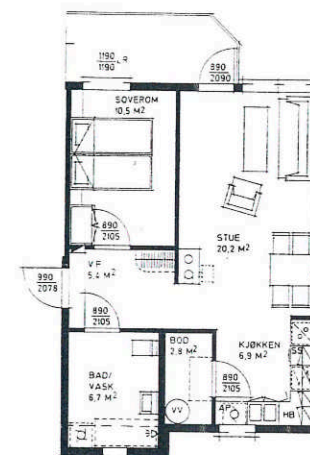
	NR.	ASSE- NR.	LEILIGH- TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	16D 21	2	2R	53	21



	NR.	AGGREGAT NR.	TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS NR
FALCH VEIEN	16 E	2	2R	53	22

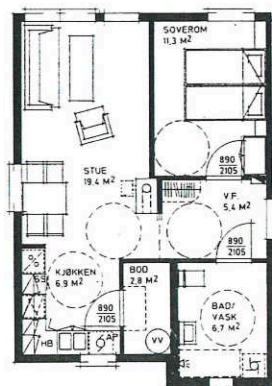


	NR.	AGGREGAT NR.	TYPE	BRUTTO-AREAL	SEKSJONS NR
FALCH VEIEN	16 F	2	2R	54	23

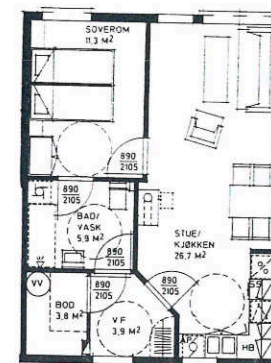


12 A

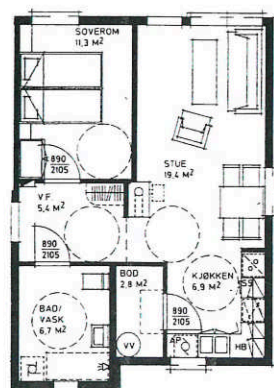
1



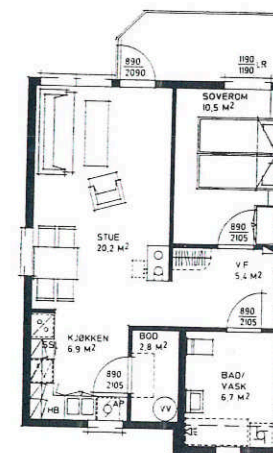
	NR.	BRUTTO AREAL	SEKSJONS NR.
PALCH VEIEN	12 B	53	25



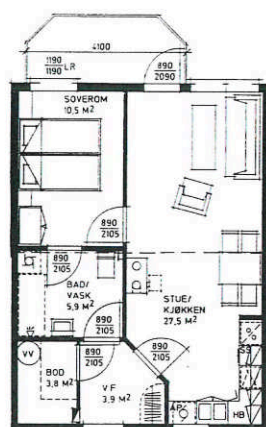
	NR.	NR.	LEILIGH TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	12C 26	1	2R	54	26



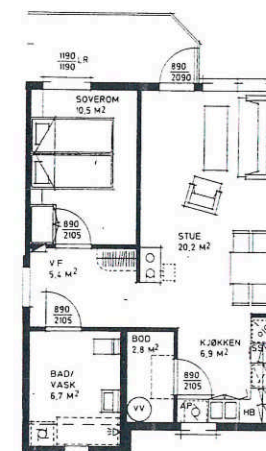
	NR.	NR.	LEILIGH TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	12D 27	2	2R	54	27



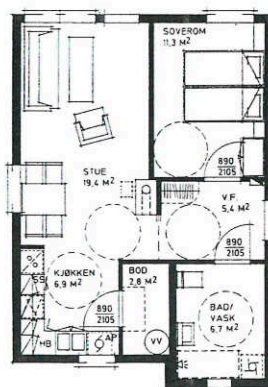
	NR.	ETASJE NR.	LEILIGH TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	12 E 28	2	2R	53	28



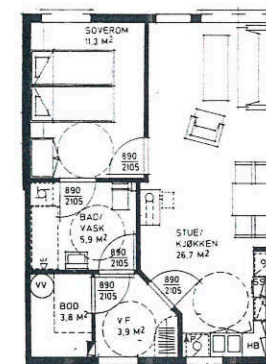
	NR.	ETASJE NR.	LEILIGH TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	12 F 29	2	2R	54	29



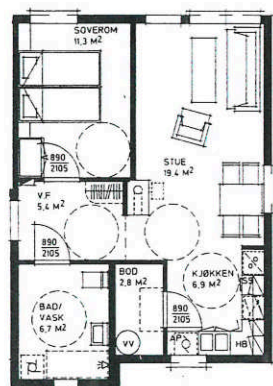
	NR.	ETASJE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	14A 90		2R	54	30



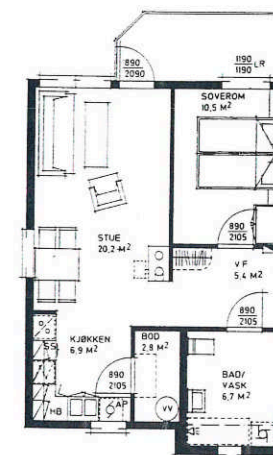
	NR.	ETASJE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	14B 91	1	2R	53	31



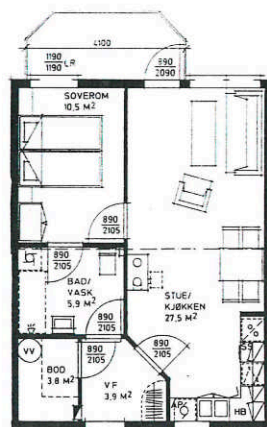
	NR.	LEILIGH. NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	14C 32	1	2R	54	32



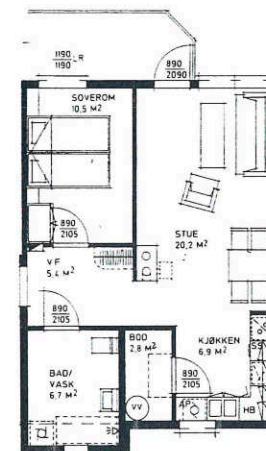
	NR.	LEILIGH. NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	14D 33	2	2R	54	33



	NR.	ETASJE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	14E 34	2	2R	53	34



	NR.	ETASJE NR.	LEILIGH. TYPE	BRUTTO- AREAL	SEKSJONS- NR
FALCH VEIEN	14F 35	2	2R	54	35





STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240217
Vår referanse: 3592370/24992465
Bestilling: C3 2024-09-25 (6) 90

Dato
25.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2658	86	8.3.1990	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	203	382	0	1

☐ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

08.03.90 02658

FREDRIKSTAD BYRETT

VEIRETT
ERKLÆRING

Eierne og brukerne av gnr. 3, bnr. 1 gis med dette bruks-
rett til vei i nordøstre hjørne av gnr. 3, bnr. 382.
snr. 1-35, Fredrikstad.
Likeledes gis eierne av gnr. 3, bnr. 190 rett til
å krysse eiendommen i nordre del med vann- og kloakk-
ledninger.

Fredrikstad, 2. februar 1990

Hjørdis Mariussen

Marie Arvssens arvinger
v/Hjørdis Mariussen, f. 040121-41888

Det bekræftes at ovenstående Hjørdis Mariussen er over
18 år og har underskrevet i vårt nærvær.

Gud J. Solerød

Haugerud nr. 3

1600 Tr. stad

Roge Høyen

Glippeneien 43a

1600 Tr. stad



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 203	Bnr: 382	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Falcheveien 24C		
Areal:	ca. 6309.6 m²	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: 310 - Ras- og skredfare, H310 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 291 Falcheveien, reguleringsendring	Formål: 110 - Boliger 310 - Kjørevei 710 - Felles avkjørsel 720 - Felles gangareal 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal	Godkjent/vedtatt: juni 15, 1989
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 291_130.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 tettbygde strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

Adresse: Falcheveien 24C, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/382/0/2



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-24



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.



Adresse: Falcheveien 24C, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/382/0/2



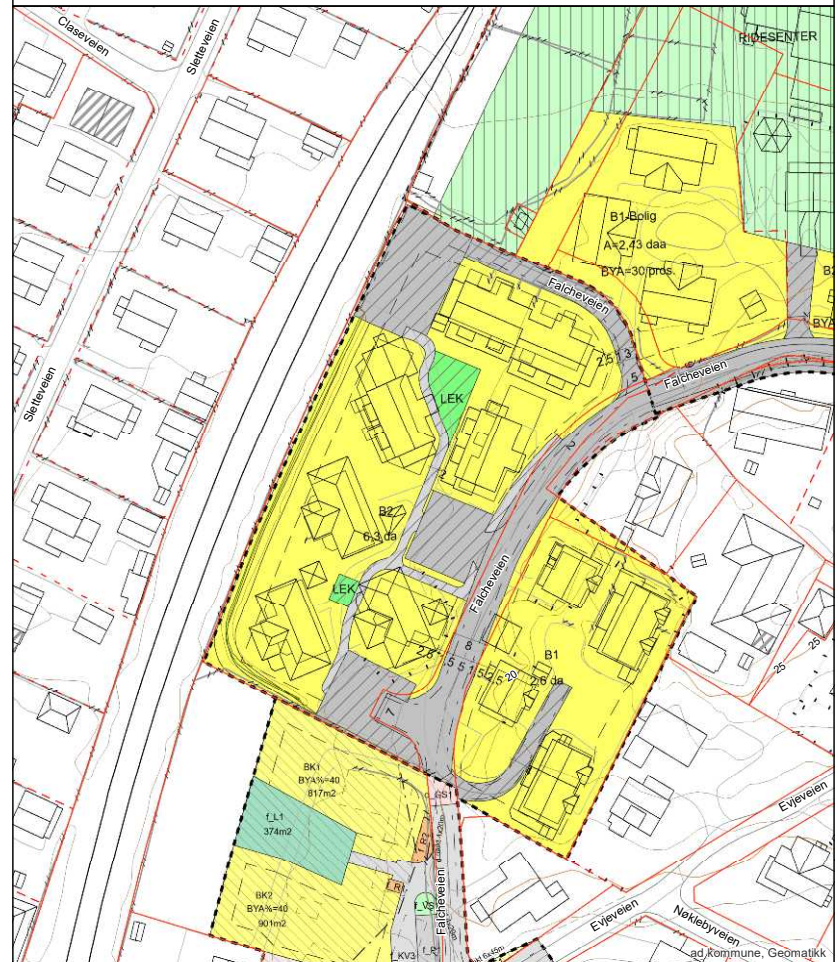
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-24



Planident: 291
Ikrafttredelsesdato: 15.6.1989
Plannavn: Falcheveien, reguleringsendring

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.



Plan nr.: 291

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
FALCHEVEIEN, FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Reguleringsplan datert 27.02.1989
Reguleringsbestemmelser datert: 27.02.1989
Bygningsrådets vedtak, dato 18. 05. 1989
Bystyrets vedtak, dato 15. 06. 1989

FELLESBESTEMMELSER

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene disponeres etter de angitte formål.
- § 2. Bebyggelsen skal være frittliggende eneboliger i 1 etasje for området øst for Falcheveien, B1, og småleiligheter i rekke på ikke over 2 etasjer for området vest for Falcheveien, B2. Som enebolig forstås her også bygning med en familieleilighet og en mindre tilleggsleilighet. Den viste husplassering for eneboligene er kun veiledende.
- § 3. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme gruppe får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale.
- Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 4. Forhage og mellomrom mellom frittliggende bygninger skal opparbeides på en tiltalende måte. Forevrig skal tomtens ubebygde areal holdes ryddig.
- § 5. Gjerder og skjermvegger som avgrensning av de private hager kan tillates dersom disse ikke er til vesentlig ulempe for naboer. Slike skjermvegger må sees på under ett for hver gruppe og skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 6. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- § 7. Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet en detaljert utomhusplan for vedkommende husgruppe med kotert situasjonsplan som viser avkjørsler, terrengbehandling, plassering av garasjer, parkeringsplasser, lekeplass, tørkestativ, søppelspann m.v.
- § 8. Dersom boligene i feltene skal ha utvendige antenner for radio og fjernsyn, skal disse utformes som fellesanlegg som skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

SPECIALBESTEMMELSER

§ 10. Området for småleiligheter (B2)

- a) I feltet kan oppføres leiligheter i rekke. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) Parkeringsdekning for område B2 skal være minimum 1,25 bilplasser pr. leilighet.
- c) Maksimal utnyttelsesgrad for området samlet er 25% når man regner sum grunnflate av bebyggelsen i forhold til hele kvartalets areal. Carporter og utvendige boder kommer i tillegg.
- d) Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- e) For å redusere støy fra tiliggende jernbanespor vest for planområdet, skal det etableres støyskjerming for boligområdet i form av en jordvoll ca. 1 m. høy med en støyskjerm på ca. 1 m. montert på toppen (min. total høyde 2 m.)

§ 11. Eneboligtomtene (B1)

- a) I feltet kan oppføres frittliggende bolighus i en etasje. Der hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates underetasje i skrått terreng og innredning av denne til beboelse. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b) For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjene skal være tilpasset bolighus med hensyn til materialvalg, form og farge. Plasseringen skal fremgå av byggemeldingen for boligen selv om garasjen skal byggemeldes senere.
- c) Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- d) Ingen tomt tillates bebygd med bolig med grunnflate mer enn 25% av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasje/uthus. Maksimal størrelse på garasje og eventuelt uthus er til sammen 50 m².

Ref. : 1062/890224BS1

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 203/382/0/2
Eierrepresentant: Antonsen Anne Lene
Regningsmottaker: Antonsen Anne Lene

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	203	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	382	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13391203	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		69

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANTONSEN ANNE LENE	FALCHEVEIEN 24C	1618 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Arsbeløp inkl. mva
260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 14,22	01.11.2024	1/1	0	kr 3 200,00
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 208,00	01.11.2024	1/1	0	kr 1 510,00
360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 28,23	01.11.2024	1/1	0	kr 6 352,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 932,00	01.11.2024	1/1	0	kr 2 415,00
1130 RENOVASJON - 660 L	1,00 660 L	kr 11 195,00	01.11.2024	1/4	0	kr 3 498,00
60 ESKatt Bolig	641 500,00 0/00	kr 3,20	01.11.2024	1/1	0	kr 2 052,00
kr 19 027,00						



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 25. september 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 203 Bruksnr.: 382 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 2
Adresse: Falcheveien 24C, 1618 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 usøyaktige. 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

Fredrikstad, 30.09.2024

Til informasjon!

Eiendom: 203/382/0/2 – Falchveien 24 C

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



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 203 / 382 / 0 / 2

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 eiendomsgrensen)

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnførensning er registrert på eiendommen

side: 1

Adresse: Falcheveien 24C, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/382/0/2



Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-09-24



Planident:
Plannavn:

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

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



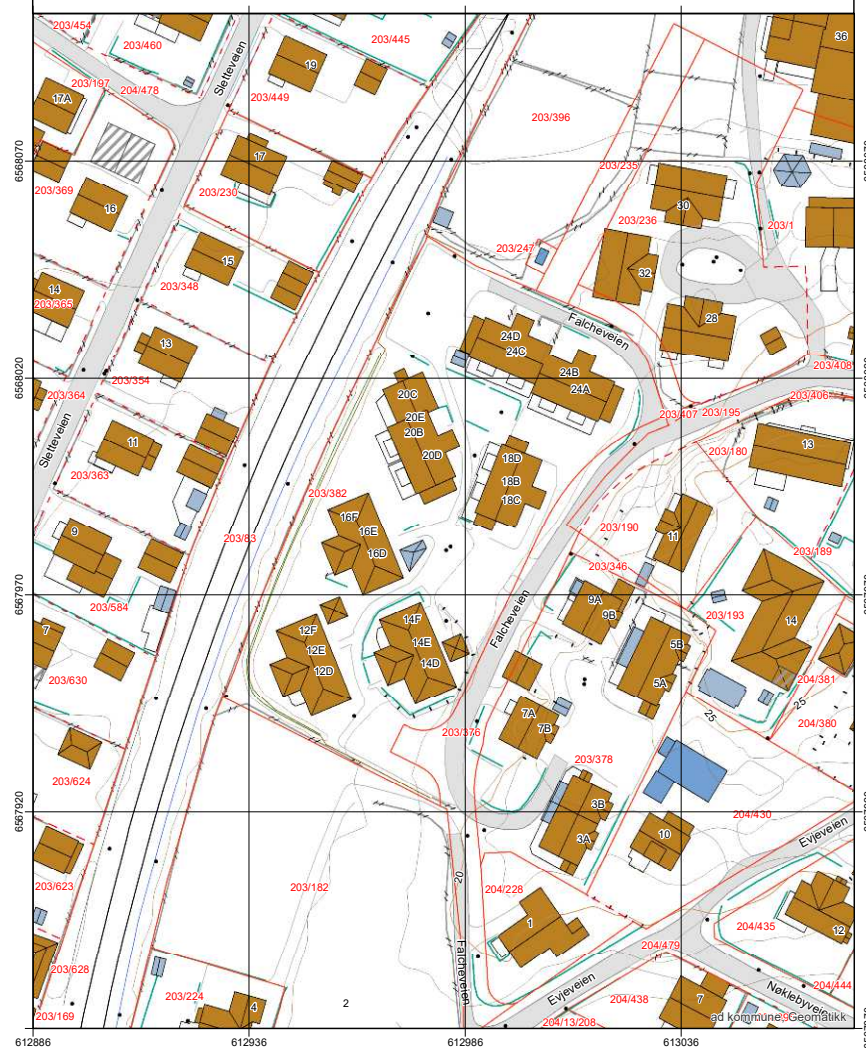
Adresse: Falcheveien 24C, 1618 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 203/382/0/2



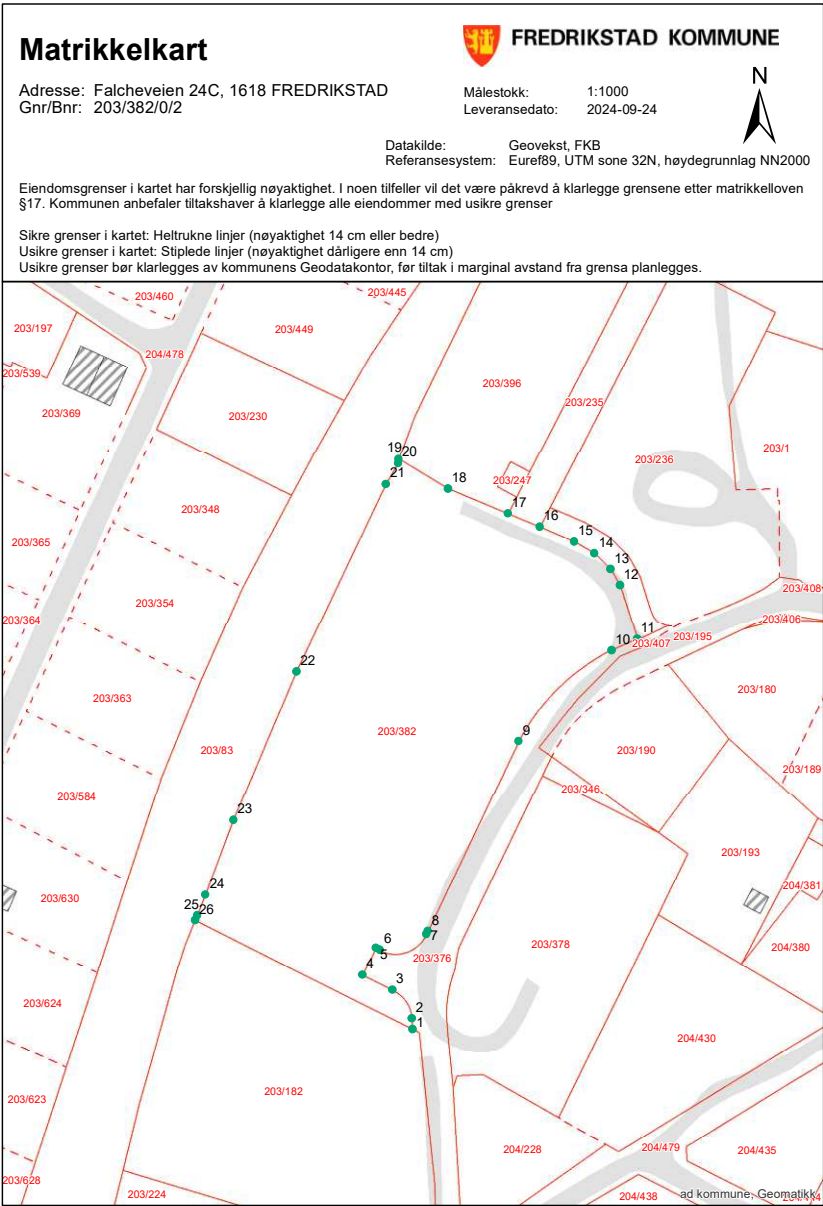
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-09-24



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







Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmålrad	Koordinatsystem
6305.6		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.9.2024

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567921.0502	612980.147696	ikke spesifisert	2.54	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6567924.08317	612979.968258	ikke spesifisert	8.38	Umerket		Totalstasjon	14	7.531
3	6567930.63135	612975.464303	ikke spesifisert	7.71	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6567934.08354	612968.569269	ikke spesifisert	6.98	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6567940.3155	612971.679882	ikke spesifisert	1.02	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6567939.86607	612972.593556	ikke spesifisert	12.75	Umerket		Totalstasjon	14	7.919
7	6567943.55023	612983.390685	ikke spesifisert	0.68	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6567944.1881	612983.676133	ikke spesifisert	48.58	Umerket		Totalstasjon	14	0
9	6567987.83613	613004.714811	ikke spesifisert	30.55	Umerket		Totalstasjon	14	49.325
10	6568008.95249	613026.191217	ikke spesifisert	6.49	Umerket		Totalstasjon	14	0
11	6568011.6236	613032.102049	ikke spesifisert	12.83	Umerket		Totalstasjon	14	0
12	6568023.92036	613028.131992	ikke spesifisert	4.35	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
13	6568027.66453	613025.917369	ikke spesifisert	5.14	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
14	6568031.28927	613022.268376	ikke spesifisert	5.45	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
15	6568034.04858	613017.591757	ikke spesifisert	8.67	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
16	6568037.43189	613009.600806	ikke spesifisert	8	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
17	6568040.48805	613002.209617	ikke spesifisert	15.02	Umerket		Totalstasjon	14	0
18	6568046.25228	612988.351839	ikke spesifisert	13.29	Umerket		Totalstasjon	14	0
19	6568053.07095	612976.947971	ikke spesifisert	0.99	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
20	6568052.08828	612976.845985	ikke spesifisert	5.6	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
21	6568047.26601	612974.009575	ikke spesifisert	47.96	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
22	6568004.03075	612953.314232	ikke spesifisert	37.18	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.9.2024

23	6567969.8552	612936.705776	ikke spesifisert	18.49	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
24	6567952.54381	612932.259713	ikke spesifisert	5.09	Ukjent		Terrengmålt	14	0
25	6567947.82501	612930.347286	ikke spesifisert	1.23	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
26	6567946.6978	612929.866051	ikke spesifisert	56.25	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

side: 3

Matrikelrapport for Seksjon 3107-203/382/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	22.12.1989	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har fest grunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ANNE LENE ANTONSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
SE - Seksjonering	22.12.1989			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13391203	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 13391203: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	575.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	575.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	14.07.1989	14.07.1989
IG - Igangsettingstillatelse	20.09.1989	20.09.1989
TB - Tatt i bruk	14.08.1990	14.08.1990

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	69.0	3	1	1 - Kjøkken

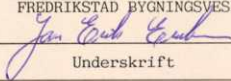
Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	266.0	0.0	266.0	0.0
H01	4	309.0	0.0	309.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Falcheveien	24C		1618 FREDRIKSTAD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Plan- og bygningsloven av 14. juni 1989 § nr. 2 og 3

Byggeadresse Falcheveien 22 a,b,c,d og 24 a,b,c,d. (leilighet 1-8)		Registrernr. (Gnr./bnr./festenr./evt.underf.nr.) 3 og 4 / 346 og 350		
Arbeidets art: Nybygg	Bygningens art: Boligbygg	Dato for søknad 30.05.89	Dato for vedtak 13.07.89	Sak nr. 385/89
Byggherre: Block Watne Boliger A/S		Adresse: Postboks 622 1601 Fredrikstad		Tlf. 397500
Anmelder: Block Watne Boliger A/S		Adresse: Postboks 622 1601 Fredrikstad		Tlf. 397500
Ansvarshavende: Truls Aarum		Adresse: Postboks 622 1601 Fredrikstad		Tlf. 397500
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for				
☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:				
Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:				
Stusstrinn i trapper må utbedres. Luftespalter i gesims må utbedres. Div. småarbeider. Det må planeres med fall ifra huset. Pålegg fra Feiervesenet må etterkommes. Vedlegg: Kopi av attester fra Feiervesenet og Sanitærkontrollen.				
Arbeidet må være utført innen: 6 mnd.				
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.				
Sted og dato Fredrikstad 14.08.90		FREDRIKSTAD BYGNINGSVESEN  Underskrift		
Sendes til	*	Byggherre	*	Anmelder
			*	Ansvarshavende



Stavlund AS
Kirkebygga 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Deres ref.: 192240217

Vår ref.: 26-1-02, Heidi Pedersen

Moss, 25.09.2024

FALCHEVEIEN SAMEIEFORENING, SNR. 2, FALCHEVCN. 24C, 1608 FREDRIKSTAD

Vi viser til Deres rekvisisjon av opplysninger til bruk i forbindelse med salg av snr. 2 i Falcheveien Sameieforening, og kan opplyse følgende:

Eiendommen:

Gnr. 203, Bnr. 382, Snr. 2, Falchevn. 24 C, 1608 FREDRIKSTAD.

Sameiet:

Falcheveien Sameieforening, org.nr. 912721469. Styreleder Knut Henne Peterson, styreleders e-post: hpeterso@online.no.

Seksjonseier(e):

Antonsen, Anne - Lene er registrert som eier(e) i vårt register. Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:

A konto fellesutgifter for seksjonen er for tiden kr. 2 610,00 per måned. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:

Seksjonens forholdsmessige del av sameiets ligningsposter per 31.12.2023 er:

- Andel fellesgjeld(*) 2 162
- Andel formue 30 422

* Det gjøres oppmerksom på at posten gjeld ikke bare omfatter langsiktig fellesgjeld, men også kortsiktig gjeld, evt. kapitalisert verdi av festeavgift, forsukdsbetalte fellesutgifter, m.m.

Langsiktig gjeld:

Se sameiets regnskap med noter.

Forsikring:

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisnr. 78919426. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Andre opplysninger:

Sameiet har ingen felles gjeld

Det er tillatt med 2 husdyr pr. enhet dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Den sameier som ønsker å holde dyr må varsle styret om dette

Fellesutgiftene inkluderer; forsikring, tv/internett, regnskap, revisjon, styrehonorar, snørydding/gressklipp, felles strøm, brannvern avtale, Lettstyrt, samt generelt vedlikehold knyttet opp til sameiet

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Det er inngått avtale for å legge nytt tak på 2 blokker i 2024. Dette har en kostnadsramme på 1 mill. som i hovedsak tas av oppsparte midler. Det er også planlagt nye tak for resterende blokker de neste årene. Finansieringsmodell er ikke avklart.

Omkostninger:

Boligopplysninger kr. 2 550,- inkl. mva.

Eierskiftegebyr kr. 6 385,- inkl. mva.

Med vennlig hilsen

Falcheveien Sameieforening

Heidi Skarsen Pedersen

Regnskapsfører

Tlf: 93202356

Årsregnskap 2024 for Falcheveien Sameieforening

	Note	2024	2023
Resultatregnskap			
3605 Inntekter fellesutgifter		970 337	942 708
Andre driftsinntekter		970 337	942 708
Sum driftsinntekter		970 337	942 708
5330 Styrehonorar		80 000	50 002
5331 Periodisert/avsatt styrehonorar		-58 109	0
5400 Arbeidsgiveravgift		11 280	8 009
5401 Aga av Feriepenger		0	98
Lønnskostnad	1,2	33 171	58 109
6300 Leie lokale		1 800	3 000
6310 Brøyting/ gartner/ gressklipping/ etc		73 724	77 165
6340 Lys, varme		16 966	15 555
6391 TV/Brebånd		179 896	160 435
6590 Annet driftsmateriale		18 617	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		1 058 487	74 552
6601 Beis/vindusbytte/husvask		11 532	0
6700 Honorar revisjon		15 375	15 625
6705 Regnskapshonorar		55 888	56 254
6800 Kontorrekvisita		0	1 061
6810 Lettstyrt		9 660	19 571
6860 Møte, kurs, oppdatering		3 660	0
7400 Kontingent, fradragsberettiget		3 100	2 900
7500 Forsikringspremie		151 386	148 422
7560 Servicekostnad Norsk brannvern		20 065	19 454
7740 Øredifferanser		0	2
7770 Bank- og kortgebyr		5 312	4 327
Andre driftskostnader		1 625 467	598 323
Sum driftskostnader	3,4	1 658 638	656 432
Driftsresultat		-688 301	286 276
8050 Renteinntekt bankinnskudd		15 739	2 700
8055 Purregebyr kunder		-35	0
Annen renteinntekt		15 704	2 700
8070 Kundeutbytte forsikring		14 906	14 021
Annen finansinntekt		14 906	14 021
Ordinært Resultat		-657 691	302 997

Årsregnskap 2024 for Falcheveien Sameieforening

	Note	2024	2023
Ordinært resultat		-657 691	302 997
Årsresultat		-657 691	302 997
8960 Overføringer annen egenkapital		-657 691	302 997
Overført annen egenkapital		-657 691	302 997
Sum disponert		-657 691	302 997

Årsregnskap 2024 for Falcheveien Sameieforening

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Fordringer			
1501 Fellesutgifter		21 404	21 703
Kundefordringer		21 404	21 703
1743 Forskuddsbetalte forsikringer		78 968	72 419
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		4 830	88 233
Andre fordringer		83 798	160 651
Sum fordringer		105 202	182 354
Bank			
1920 Bank 1000.12.76714		193 506	687 919
1921 Bank høyrente 1000.12.89824		15 739	114 565
Bankinnskudd, kontanter o.l.		209 245	802 484
Sum omløpsmidler		314 447	984 838
Sum eiendeler		314 447	984 838

Årsregnskap 2024 for Falcheveien Sameieforening

	Note	2024	2023
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
2050 Annen egenkapital		245 807	903 498
Annen egenkapital		245 807	903 498
Sum opptjent egenkapital		245 807	903 498
Sum egenkapital		245 807	903 498
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld innland		2 973	8 886
Leverandørgjeld		2 973	8 886
Skyldige offentlige avgifter			
2780 Påløpt arbeidsgiveravgift på påløpt lønn		98	98
Skyldige offentlige avgifter		98	98
2900 Forskudd fra kunder		64 875	12 845
2940 Skyldig feriepeng		694	694
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt		0	709
2989 Avsetning styrehonorar		0	58 109
Annen kortsiktig gjeld		65 569	72 356
Sum kortsiktig gjeld		68 640	81 340
Sum gjeld		68 640	81 340
Sum egenkapital og gjeld		314 447	984 838

Fredrikstad, 31.01.2025 /
Styret for Falcheveien Sameieforening

Knut Henne Peterson Torgeir Kopperud Glenn Vidar Thøgersen
Styrets leder Styremedlem Styremedlem



Anne - Lene Antonsen
Falcheveien 24 C
1618 FREDRIKSTAD

Oppgave over eiers andeler av boligselskapets
formue, gjeld, renteinntekt og rentekostnader.

Eiers andeler av boligselskapets formue, gjeld, renteinntekter og rentekostnader er sendt til Skatteetaten.
I skattemeldingen må eier selv påse at formuesverdien av boenheten er korrekt registrert.

Inntektsår	2024		
Sameiets navn og adresse Falcheveien Sameieforening 1608 FREDRIKSTAD		Eiers navn og adresse Anne - Lene Antonsen Falcheveien 24 C 1618 FREDRIKSTAD	
Organisasjonsnummer		912721469	
Seksjonsnummer		2	
Eierandel		100%	
Eietid		01.01.2024	31.12.2024
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap			
Andel inntekter		970,00	
Andel kostnader		0,00	
Andel formue		7 889,00	
Andel gjeld		119,00	

Versjonsnummer: 1
Produksjonsdato: 30.01.2025

Styreprotokoll

Falcheveien Sameieforening

Tittel	Styremøte 1 - 2025
Møtenummer	1 / 2025
Tidspunkt	4. februar 2025 18:00 - 19:30
Sted	Glenn
Referent	Knut H. Peterson
Status	Sendt til signering
Skrevet ut	17. februar 2025 12:09 av Heidi Skarsem Pedersen

Deltakere

Knut H. Peterson	Signerte 14.02.2025 14:00:12
Glenn Thøgersen	Signatur mangler
Torgeir Kopperud	Signatur mangler



Møteprotokoll

1. Godkjenning av innkalling og saksliste

Saksnummer: 47

Her skal eventuelle bemerkninger tas opp, ønske om endring av saksrekkefølge og melde inn saker til Eventuelt.

Forslag til vedtak

Innkalling og saksliste godkjennes.

Vedtak

Innkalling og saksliste godkjennes.

 Saken er ferdigbehandlet

2. Oppgaver som ikke er avsluttet

Saksnummer: 48

Går igjennom oppgaver som står i lettstyrt.no, som ikke er meldt utført.

Forslag til vedtak

Styret tar gjennomgangen til orientering.

Kommentar

Torgeir henger opp branninstruks i hvert hus.

Vedtak

Styret tar gjennomgangen til orientering.

 Saken er ferdigbehandlet

3. Årsregnskap 2024

Saksnummer: 49

Vi gjennomgår regnskapet.

Årsregnskapet ettersendes når det er mottatt fra Regnskapssentralen.

Vedlegg:

Balanse pr desember.pdf

Resultatrapport pr desember.pdf

Forslag til vedtak

Årsregnskapet for 2024 viser en riktig bilde av økonomien.

Regnskapet sendes revisor og presenteres på årsmøtet.

Vedtak

Årsregnskapet for 2024 viser en riktig bilde av økonomien.

Regnskapet sendes revisor og presenteres på årsmøtet.

 Saken er ferdigbehandlet

4. Årsberetning 2024

Saksnummer: 53

Se vedlegg

Vedlegg:

Årsmelding 2024.docx

Forslag til vedtak

Årsberetningen, med styrets justeringer, godkjennes.

Årsberetningen legges fram på årsmøtet.

Vedtak

Årsberetningen, med styrets justeringer, godkjennes.

Årsberetningen legges fram på årsmøtet.

 Saken er ferdigbehandlet

5. El-bil lader

Saksnummer: 50

Vi har fått følgende e-post fra Sara Emilie Dahle:

Hei 🙋

Vi bor i Falcheveien 14F og er i prosessen av å skaffe oss vår første bil. Vi har muligheten til å kjøpe en liten EL-bil og i den forbindelse har jeg et spørsmål om lading.

Parkeringen vår er langs lydveggen ved siden av bommen og lurer på hvordan lademulighetene er her. Finnes det et felles uttak eller er ville det vært mulig for oss å strekke en ledning?

Ser frem til svar 🙏

Ha en riktig fin kveld videre!

Mvh

Sara Emilie Dahle

Styret ser på status i saken og videre fremdrift.

Kommentar

Styret vurderer at en god løsning er å etablere 3-4 ladeplasser, da med system at beboere abonnerer på lading.

Vedtak

Knut kontakter firma for elbil-lading. Foreta befarng for å klarlegge muligheter.

🚧 Saken følges opp

6. Fremdriftsplan skifter av tak

Saksnummer: 54

For å kunne ha hyppigere takskifter, kan det være aktuelt å endre rekkefølgen som ble vedtatt på årsmøte, samt å dele opp i mindre operasjoner.

I styremøtet 12. november 2024, besluttet vi en ny rekkefølge.

Økte felleskostnader fom. 1. januar 2025, gir årlig avsetning til takvedlikehold på kr. 600 000,-.

I henhold til tabellen under, trenger vi å øke felleskostnadene i 2027 og 2029 for å dekke takskifter.

Vedlegger tabellen

Vedlegg:

Vedlegg fremdrift takskifter.docx

Forslag til vedtak

Fremdriftsplan av skifter av tak, vedtas.

Vedtak

Fremdriftsplan av skifter av tak, vedtas. Saken tas opp på årsmøte for å få endret vedtaket fra forrige årsmøte.

🚧 Saken er ferdigbehandlet

7. Fremdrift ventilasjon

Saksnummer: 55

Petter Solgård fra Fredrikstad Ventilasjons-Og Blikkenslagerforretning A/S, har vært på befarng. Det ble 3 leiligheter, da han ikke fikk kontakt med øvrige vi satte opp.

Han skriver:

"Jeg var på en liten befarng i Falcheveien i går .
Her er en orientering om leiligheter og loft som jeg fikk kontakt med .

1. Mona Larsen . 22a

Har ny hette på kjøkken og vifte på loft er fra 2022. Kanalnett på loft er gammelt og for lite isolasjon på i forhold til dagens standarder. Avtrekk fra bad er klemt flat fler steder,og mister derfor sin effekt .. Kanal fra kjøkken har noe fett fra matlaging og bør skiftes. Koblingsboks på vifte sto åpen , men tok å monterte lokk på denne . Vifte til leiligheten i 2.etg. (Mona bor i 1.) mangler tettelokk på en av inngangene og står da og trekker luft fra loftet.

2. Odis Lindberg , 20d

Gamle slanger på loftet. Bør byttes. Kjøkkenventilator er også gammel og bør også skiftes.

3.Claudia Mathisen 18 b

Leiligheten ble pusset opp for ca 8 år siden og det er blitt montert kjøkkenventilator med egen motor. På bad er det montert egen baderomsvifte.

Kom ikke opp på loftet her , men hvis dette er koblet opp mot loftsviften er dette ikke bra .

Det er selvfølgelig vanskelig å konkludere med noe, men jeg tenker at det å skifte kanalnett på loft er lurt. Mye tyder på at det er gammelt og er klemt flat flere steder. I tillegg er det lite isolasjon på dette og kan kondensere .

Med vennlig hilsen

Fredrikstad Ventilasjons-Og Blikkenslagerforretning A/S

Petter Solgård"

Det er eldre anlegg, og det vil være naturlig å gjøre tiltak som sikrer anlegg som er bemerket i rapport fra Din Ventilasjon.

Det må ses på:

* Vifte

* Klemte rør

* Evt. sammenkobling av to anlegg på en vifte

* Ventilatorer (Disse må beboer dekke)

Vi har "avsatt" 50 000,- til arbeid med ventilasjon.

Forslag til vedtak

Vi plukker ut 3 leiligheter som vi ber om oppgradering.

Vi instruerer Fredrikstad Ventilasjons-Og Blikkenslagerforretning A/S i hva som skal sjekkes og evt. utbedres.

Vedtak

Vi plukker ut 3 leiligheter som vi ber om oppgradering.

Vi instruerer Fredrikstad Ventilasjons-Og Blikkenslagerforretning A/S i hva som skal sjekkes og evt. utbedres.

 Saken er ferdigbehandlet

8. Støtte til oppgradering av sikringsskap

Saksnummer: 51

Fajko Novaic har henvendt seg til styret der han informerer om at han vil oppgradere sikringsskapet (se vedlegg). Han spør om sameiet gir økonomisk støtte til slikt?

Styreleder mener at sameiet bør jobbe med oppgraderinger som gjelder alle leiligheten og ikke enkeltvis tiltak i en leilighet.

Vedlegg:

E-post fra Fajko Novaic.docx

Forslag til vedtak

Styret mener at sameiet engasjerer seg i oppgraderinger/utvikling som hjelder hele sameiet, og ikke enkeltvis oppgraderinger.

Styreleder informerer Fajko Novaic.

Kommentar

I henhold til Eierseksjonsloven, er sameiet ansvarlig for yttervegger og områder rundt husene, mens seksjonseier er ansvarlig for alt innenfor leilighetens 4 vegger.

Vedtak

Styret mener at sameiet engasjerer seg i oppgraderinger/utvikling som hjelder hele sameiet, og ikke enkeltvis oppgraderinger.

Styreleder informerer Fajko Novaic.

 Saken er ferdigbehandlet

9. Forberedelser til årsmøte

- Saksnummer: 52
- Saksliste
- 1. Valg av referent og 2 representanter til å signere protokollen
 - 2. Valg av møteleder
 - 3. Godkjenning av innkalling og saksliste
 - 4. Godkjenning av årsregnskap 2024
 - 5. Godkjenning av styrets årsberetning
 - 6. Innkomne saker
 - 7. Fastsettelse av styrehonorar
 - 8. Valg

Referent og 2 representanter til å signere protokollen

- Referent: Knut H. Peterson
- Signere protokollen: Knut H. Peterson og NN

Valg av møteleder

- Knut H. Peterson

Valg

- Styreleder: Knut H. Peterson - 1 år igjen
- Styremedlem 1: Torgeir Kopperud - 1 år
- Styremedlem 2: NN - 2 år

Vedtak

Knut forbereder dokumenter og innkalling.

 Saken er ferdigbehandlet

10. Eventuelt

Saksnummer: 56

Kommentar

Ingen saker kom opp.

 Saken er ferdigbehandlet

Innkalling

Årsmøte 2024

Falcheveien Sameieforening, 14. april 16:00 - 17:00

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.3: Møteleder

Kamilla Arntzen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.4: Referent

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.5: Protokollvitner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2 Årsrapport/Årsberetning

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

3 Regnskap

Beskrivelse
Årsoppgjør 2023.

Vedlegg
Årsoppgjør-2023.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Ja

Forslag 2
Nei

Forslag 3
Blank

4 Honorar til styret

Beskrivelse
Styreleder 60 000kr
Styremedlemmer 20 000kr / 2

Flertallskrav
Orienteringssak

5 Saker fra styret

5.1: Vedlikehold av Takmasse

Beskrivelse

Forslag om vedlikeholdsplan fra Styret om vedlikehold av Takmasse. Vi har mottatt 3 tilbud på dette, av disse tre er det ett som utmerker seg. Forslaget går på vedlikeholdsplan over 4år.
Bygg 22 + 24, Bygg 16 + 18, Bygg 20, Bygg 14+12.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

5.2: Valg av styre og styreleder

Beskrivelse

Nåværende Styre består av:
Kamilla Arntzen, Styreleder (Valgt for 1. år)
Glenn Thøgersen, Styremedlem (Valgt for 1. år)
Torgeir Kopperud, Styremedlem (Valgt for 1. år)

Styreleder Kamilla Arntzen stiller ikke til gjenvalg.

Flertallskrav
Orienteringssak

5.3: Ventilasjon

Beskrivelse

Forslag fra styret om å avslutte samarbeidet med Din Ventilasjon, for å finne en ny, tilsvarende leverandør.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
For

Forslag 2
Mot

6 Innkommende saker

6.1: Varmepumpe

Beskrivelse

Flere i sameiet har behov for varmpumpe på vinteren. Men også i den varme delen av året, når sol på vinduene hele dagen gjør det umulig å få kjølt ned leiligheten. Med de strømprisene som eksisterer nå for tiden, er varmpumpe den mest økonomiske måten å regulere temperaturen i leiligheten på.

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1
Det bør derfor åpnes opp for muligheten til å montere varmpumpe.

Forslag 2
Det bør ikke åpnes for muligheten til å montere varmpumpe.

6.2: Gressklipping

Beskrivelse

Vil legge inn forslag om at sameiet avslutter kontrakt på gressklipping og heller kjøper inn 3stk robotklippere, dem vil ta det meste av klippingen. Samt at sameiet engasjerer 2stk i sameiet mot et honorar for at dem ser etter at klipperne ikke setter seg fast og i tillegg klipper der robotklipperne ikke kommer til. Strøm til ladestasjoner kan hentes fra boder. Eventuelt mot godtgjøring. Utgifter for klipping etter innkjøp av klipperne vil være service og honorar til de 2 som passer på klipperne.

Flertallskrav

Simplet flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Årsregnskap 2023 for Falcheveien Sameieforening			
	Note	2023	2022
Resultatregnskap			
3605 Inntekter fellesutgifter		942 708	942 708
Andre driftsinntekter		942 708	942 708
Sum driftsinntekter		942 708	942 708
5000 Lønn til ansatte		0	6 800
5090 Påløpt feriepengar		0	694
5330 Styrehonorar		50 002	50 000
5400 Arbeidsgiveravgift		8 009	8 009
5401 Aga av Feriepengar		98	98
Lønnskostnad	1,2	58 109	65 600
6300 Leie lokale		3 000	3 000
6310 Brøyting/ gartner/ gressklipping/ etc		77 165	60 632
6340 Lys, varme		15 555	22 344
6360 Container		0	5 848
6391 TV/Brebånd		160 435	137 383
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger		74 552	239 824
6690 Reparasjon og vedlikehold annet		0	858
6700 Honorar revisjon		15 625	16 125
6705 Regnskapshonorar		56 254	62 022
6800 Kontorrekvisita		1 061	2 036
6810 Data/EDB-kostnad		19 571	8 932
6860 Møte, kurs, oppdatering		0	119
7400 Kontingent, fradragsberettiget		2 900	2 650
7500 Forsikringspremie		148 422	127 667
7560 Servicekostnad Norsk brannvern		19 454	18 535
7740 Øredifferanser		2	0
7770 Bank- og kortgebyr		4 327	3 330
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget		0	1 494
Andre driftskostnader		598 323	712 799
Sum driftskostnader	3,4	656 432	778 399
Driftsresultat		286 276	164 309
8050 Renteinntekt bankinnskudd		2 700	739
Annen renteinntekt		2 700	739
8070 Kundeutbytte forsikring		14 021	13 820
Annen finansinntekt		14 021	13 820
Ordinært Resultat		302 997	178 867
Årsresultat		302 997	178 867
Falcheveien Sameieforening Org.nr. 912721489			

Årsregnskap 2023 for Falcheveien Sameieforening

	Note	2023	2022
8960 Overføringer annen egenkapital		302 997	178 867
Overført annen egenkapital		302 997	178 867
Sum disponert		302 997	178 867

Årsregnskap 2023 for Falcheveien Sameieforening

	Note	2023	2022
Egenkapital og Gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
2050 Annen egenkapital		903 498	600 501
Annen egenkapital		903 498	600 501
Sum opptjent egenkapital		903 498	600 501
Sum egenkapital		903 498	600 501
Kortsiktig gjeld			
2400 Leverandørgjeld innland		8 886	12 040
Leverandørgjeld		8 886	12 040
2900 Forskudd fra kunder		12 845	23 137
2940 Skyldig feriepengar		694	694
2960 Påløpt kostnad og forskuddsbetalt inntekt		709	2 569
2989 Avsetning styrehonorar		58 109	57 050
Annen kortsiktig gjeld		72 356	83 450
Sum kortsiktig gjeld		81 340	95 588
Sum gjeld		81 340	95 588
Sum egenkapital og gjeld		984 838	696 089

Årsregnskap 2023 for Falcheveien Sameieforening

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
1501 Fellesutgifter		21 703	25 759
Kundefordringer		21 703	25 759
1743 Forskuddsbetalte forsikringer		72 419	66 004
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		88 233	80 158
Andre fordringer		160 651	146 162
Sum fordringer		182 354	171 921
Bank			
1920 Bank 1000.12.76714		687 919	412 303
1921 Bank høyrente 1000.12.89824		114 565	111 865
Bankinnskudd,kontanter o.l.		802 484	524 168
Sum omløpsmidler		984 838	696 089
Sum eiendeler		984 838	696 089

Årsregnskap 2023 for Falcheveien Sameieforening

Note 2023 2022

Fredrikstad, 31.01.2024 /
Styret for Falcheveien Sameieforening

Kamilla Arntzen

Kamilla Arntzen
Styrets leder

Torgeir Kopperud

Torgeir Kopperud
Styremedlem

Glenn Vidar Thøgersen

Glenn Vidar Thøgersen
Styremedlem

Innkalling

Årsmøte 2024

Falcheveien Sameieforening, 14. april 16:00 - 17:00

1 Konstituering

1.1: Godkjenning av innkalling

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

☒ Ja

Forslag 2

☐ Nei

1.2: Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

☒ Ja

Forslag 2

☐ Nei

1.3: Møteleder

Kamilla Arntzen

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

☒ Ja

Forslag 2

☐ Nei

1.4: Referent

Torgun Kopperud

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

☒ Ja

Forslag 2

☐ Nei

1.5: Protokollvitner

Flertallskrav
Simpelt flertall

Emil, Peter

Forslag 1

☒ Ja

Forslag 2

☐ Nei

1.6: Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav
Orienteringssak

2 Årsrapport/Årsberetning

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

☒ Ja

Forslag 2

☐ Nei

Forslag 3

☐ Blank

3 Regnskap

Beskrivelse
Årsoppgjør 2023.

Vedlegg
Årsoppgjør-2023.pdf

Flertallskrav
Simpelt flertall

Forslag 1

☒ Ja

Forslag 2

☐ Nei

Forslag 3

☐ Blank

4 Honorar til styret

Beskrivelse
Styreleder 60 000kr
Styremedlemmer 20 000kr / 2

Flertallskrav
Orienteringssak

5 Saker fra styret

5.1: Vedlikehold av Takmasse

Beskrivelse

Forslag om vedlikeholdsplan fra Styret om vedlikehold av Takmasse. Vi har mottatt 3 tilbud på dette, av disse tre er det ett som utmerker seg. Forslaget går på vedlikeholdsplan over 4år.

Bygg 22 + 24, Bygg 16 + 18, Bygg 20, Bygg 14+12.

Fiertallskrav

Simplett flertall

Forslag 1

For

Enstemmig

Forslag 2

Mot

5.2: Valg av styre og styreleder

Beskrivelse

Nåværende Styre består av:

Kamilla Arntzen, Styreleder (Valgt for 1. år)

Glenn Thøgersen, Styremedlem (Valgt for 1. år)

Torgeir Kopperud, Styremedlem (Valgt for 1. år)

Styreleder Kamilla Arntzen stiller ikke til gjenvalg.

Fiertallskrav

Orienteringssak

Enstemmig Styreleder neste periode.
Glenn og Torgeir fortsetter i styret.

5.3: Ventilasjon

Beskrivelse

Forslag fra styret om å avslutte samarbeidet med Din Ventilasjon, for å finne en ny, tilsvarende leverandør.

Fiertallskrav

Simplett flertall

Forslag 1

For

Ingen respons fra Din Ventilasjon.
Ny leverandør må på plass.
Ny kv. gjør opp status

Forslag 2

Mot

6 Innkommende saker

6.1: Varmepumpe

Beskrivelse

Flere i sameiet har behov for varmpumpe på vinteren. Men også i den varme delen av året, når sol på vinduene hele dagen gjør det umulig å få kjølt ned leiligheten. Med de strømprisene som eksisterer nå for tiden, er varmpumpe den mest økonomiske måten å regulere temperaturen i leiligheten på.

Fiertallskrav

Simplett flertall

Forslag 1

Det bør derfor åpnes opp for muligheten til å montere varmpumpe.

Forslag 2

Det bør ikke åpnes for muligheten til å montere varmpumpe.

Forslag 3

Monteringsstasjon kan monteres etter godkjenning av styre.
Monteres på egen regning.

6.2: Gressklipping

Beskrivelse

Vil legge inn forslag om at sameiet avslutter kontrakt på gressklipping og heller kjøper inn 3stk robotklippere, dem vil ta det meste av klippingen. Samt at sameiet engasjerer 2stk i sameiet mot et honorar for at dem ser etter at klipperne ikke setter seg fast og i tillegg klipper der robotklipperne ikke kommer til. Strøm til ladestasjoner kan hentes fra boder. Eventuelt mot godtgjøring. Utgifter for klipping etter innkjøp av klipperne vil være service og honorar til de 2 som passer på klipperne.

Fiertallskrav

Simplett flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Ansvar: Oddis,
- To driftsansvarlige må på plass
- Betaling på timen.
- Kjøring kun på naturstil

Eventuelt

- Klaging på snøbrøyting
- Del melder om div. skade etter årets brøyting
- Ny leverandør bør vurderes (Hjertum)
- Agenda til dugnad, høste opp sand.
- Vurdere å kjøpe inn snøfreser
- En Container til dugnad
- Liste over ansvar vask av støygjerde
- Kjøpe inn barkespade

H. H. H.

Ed E

Falcheveien Sameieforening

Årsmelding 2023

1. Generelle opplysninger

Sameiet er lokalisert på Lisleby i Fredrikstad og har som formål å forvalte sameiernes felles bygningsmasse og fellesarealer, samt ivareta beboernes interesser i henhold til lover og vedtekter. Sameiet har ingen ansatte og derfor ikke noe arbeidsmiljø. Sameiet forårsaker ingen ytre forurensninger.

Sameiets styre består av 1 dame og 2 menn. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i sameiet.

2. Styret

Ved ordinært sameiermøte i 2023 ble det valgt nytt styre. Sameiets styre har da bestått av:

Verv / funksjon:	Navn:	Valgt:
Styreleder	Kamilla Arntzen	2023 for 1 år
Styremedlem	Glenn Thøgersen	2023 for 1 år
Styremedlem	Torgeir Kopperud	2023 for 1 år

3. Styrets arbeid

Styret har gjennom hele år 2023 hatt 6 ordinære styremøter, samt hatt jevnlig kommunikasjon via lettstyrt og telefon.

Styrets oppgaver har stort sett omhandlet ventilasjon, innhente tilbud på tak, brannvern og diverse oppgaver, samt interne saker.

4. Sameiets drift og økonomi

- Forretningsførsel og revisjon.

Regnskapsfører har vært Regnskapssentralen AS v/ Heidi Bråthen.
Revisor har Revisorgruppen stått for.

- Sameiets eiendomsmasse og forsikring

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret ved Gjensidige forsikring. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre.

5. Økonomiske forventninger i fremtiden

Fremover fortsetter vi å fokusere på vedlikehold av bygningsmassen, ved å fullføre ventilasjon og lage en vedlikeholdsplan for skift av tak.

Fredrikstad 13.03.2024

Styret i Falcheveien Sameieforening

Falcheveien Sameieforening – Noter 2023

Falcheveien Sameieforening består av 35 enheter og ligger i Fredrikstad kommune.

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av første periode 2024.

Note 1 – Lønn

Det er ikke tatt ut lønn i 2023

Note 2 – Styrehonorar

Det er i 2023 utbetalt styrehonorarer på kr 50.000.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret utgjør kr 15.625, - for pliktig revisjon for regnskapsåret 2023.

Note 4 - Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold for kr 96.042,- i 2023.

BUDSJETTFORSLAG 2024, FALCHEVEIEN BOLIGSAMEIE

	Resultat 2023		Budsjett 2024	
3605 Inntekter fellesutgifter	kr	942 708,00	kr	970 337,00
SUM DRIFTSINNTEKTER	kr	942 708,00	kr	970 337,00
DRIFTSKOSTNADER				
5330 Styrehonorar	kr	50 002,00	kr	80 000,00
5400 Arbeidsgiveravgift	kr	8 009,00	kr	11 280,00
5401 Aga av Feriepenger	kr	98,00		
Sum lønnskostnader	kr	58 109,00	kr	91 280,00
6300 Leie lokale	kr	3 000,00	kr	3 000,00
6310 Brøyting/ gartner/ gressklipping/ etc	kr	55 675,00	kr	60 000,00
6340 Lys, varme	kr	15 554,87	kr	16 000,00
6391 TV/Brebånd	kr	160 435,17	kr	179 895,00
6590 Annet driftsmateriale			kr	20 000,00
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	kr	74 551,75		
6601 Beis/vindusbytte/husvask			kr	20 000,00
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	kr	21 490,00	kr	5 000,00
6700 Honorar revisjon	kr	15 625,00	kr	16 625,00
6705 Regnskapshonorar	kr	56 254,00	kr	58 000,00
6800 Kontorrekvisita	kr	1 060,70	kr	2 500,00
6810 Lettstyrt	kr	19 571,20	kr	14 500,00
6860 Møte, kurs, oppdatering	kr	-	kr	500,00
7400 Kontingent, fradragsberettiget	kr	2 900,00	kr	3 000,00
7500 Forsikringspremie	kr	148 422,48	kr	151 386,00
7560 Servicekostnad Norsk brannvern	kr	19 453,75	kr	20 065,00
7740 Øredifferanser	kr	1,90	kr	0,20
7770 Bank- og kortgebyr	kr	4 327,25	kr	4 500,00
Sum andre driftskostnader	kr	598 323,07	kr	574 971,20
SUM DRIFTSKOSTNADER	kr	656 432,07	kr	666 251,20
DRIFTSRESULTAT	kr	286 275,93	kr	304 085,80
FINANSINNT. OG -KOSTN.				
8050 Renteinntekt bankinnskudd	kr	2 700,23	kr	25 000,00
8070 Kundeutbytte forsikring	kr	14 021,00	kr	14 906,00
Sum finansinntekter	kr	16 721,23	kr	39 906,00
ÅRSRESULTAT/OVERSKUDD	kr	302 997,16	kr	343 991,80

HUSORDENSREGLER FOR FALCHEVEIEN SAMEIEFORENING

Vedtatt på sameiermøte 24.4.2013, oppdatert på årsmøtet 08.04.2018

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Husene og de omkringliggende områder må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Dette gjelder også husdyr. Husorden inneholder ikke bare plikter, men også og sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

- *Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område.*
- *Grilling på veranda/balkong/platting skal skje med elektrisk eller gassgrill. Grilling med kullgrill skal foregå på gressplen eller på annet brannsikkert material med 2 meters avstand til brennbart materiale.*
- *Det skal være allmenn ro mellom 23:00 og 07:00 på hverdager. Det skal være allmenn ro mellom 00:00 og 09:00 på helger og helligdager.*
- *Ingen må sette fra seg biler, sykler, barnevogner, sparkstøttinger, kjelker eller annet som hindrer intern trafikk. Sameierne skal i fellesskap holde fellesarealene i orden.*
- *Banking eller lufting av tepper eller lignende må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy.*
- *Flaggstenger, baldakiner, skilt, antenner, parabolantennor og lignende skal ikke settes opp uten godkjenning fra styret.*
- *Dørene til fellesrom skal alltid være låst.*
- *Det er ikke tillatt å riste eller banke gulvmatter o.l. over rekkverket på balkongen.*
- *Det er tillatt med 2 husdyr pr. enhet dersom dette ikke er til sjanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Til lufting av hunder henvises det til omkringliggende egnede grøntområder utenfor sameiet. Det er båndtvang året rundt i sameiets fellesareal. Sameiet krever at katter som går ute skal steriliseres/kastreres. Hvis det ikke fremlegges dokumentasjon på dette ved forespørsel, eller katten(e) ikke holdes inne i enheten, kan styret kreve at dyreholdet avsluttes.*

Gjentatte overtredelser av husordensreglene og som medfører sjanse overfor de øvrige sameierne, er å anse som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser jfr. §8 i sameieavtalen.

Styret i Falcheveien sameieforening

Dyrehold

Dyrehold er kun tillatt innenfor de begrensninger og i overensstemmelse med de vilkår som er fastsatt i sameiets husordensregler.

Den sameier som ønsker å holde dyr må varsle styret om dette. Skjema for varsling av dyrehold fås ved henvendelse til styret. Skjemaet må fylles ut og undertegnes før det returneres.

Samtykke til dyrehold omfatter kun to dyr.

En sameier som ønsker å holde flere dyr må søke borettslaget om samtykke til dette. Et slikt samtykke vil kun bli gitt i de tilfeller hvor sameier har dokumentert et særlig behov for ytterligere ett dyr, og slikt dyrehold ikke er til sjanse for sameiets øvrige beboere. Dog kan en sameier holde flere dyr som utelukkende holdes inne; så som innekatt, kanin, marsvin, fugler mv. så lenge slikt husdyrhold ikke er til sjanse for sameiets øvrige beboere.

Samtykke til dyrehold er blant annet gitt følgende vilkår:

- Dyreholdet må ikke utøves på slik måte som er til skade eller ulempe for øvrige beboere
- Dyreholdet må for øvrig utøves i overensstemmelse med lov, forskrifter og politivedtekter
- Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område
- Hannkatter skal kastreres og hunnkatter skal steriliseres
- Alle ekskrementer fra husdyr skal fjernes umiddelbart og kastes i egnede søppelkasser
- Eier er ansvarlig og erstatningsansvarlig for enhver skade dyret måtte påføre en person eller sameiets eiendom
- Sameier forplikter seg til å inngå en egen avtale med sameiet hvor alle vilkår for dyreholdet fremkommer

Et mislighold av disse vilkår er å anse som et mislighold av borettsshavers plikter og kan medføre at sameiet pålegger sameieren å selge andelen og fravike boligen jfr sameiets vedtekter pkt. 6.

Følgende hunderaser er forbudt i Norge og derved også i Falcheveien Sameieforening:

- Amerikansk pitbullterrier (pitbull)
- Argentinsk dogge
- Fila brasileiro
- Tosa
- Amerikansk staffordshireterrier (amstaff)
- Tsjekkoslovakisk ulvehund

Dette punkt gjelder alle som flytter inn i borettslaget, det samme gjelder beboere som skaffer seg hund eller andre dyr etter innflytting (med virkning fra 08.04.2018).

Ellers vises til skjemaet "Varsel om dyrehold". Som du finner under.

Til Falcheveien Sameieforening

Varsel om dyrehold

Undertegnede: _____ søker om å holde: _____

Adresse: _____

Begrunnelse: _____

1. Det forutsettes at eier av husdyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr. Hunder skal holdes i bånd innenfor sameiets område.

Hannkatter skal kastreres, hunnkatter skal steriliseres. Attest fra veterinær skal vedlegges søknaden.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund, katt eller annet husdyr måtte påføre person eller eiendom.
3. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er inneforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjanse for øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel utløser allergi, skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å kvitte meg med husdyret hvis det ikke oppnås minnelig ordning med klager. Det er styret i Falcheveien Sameieforening som avgjør hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg godtar de endringer i bestemmelsen som Årsmøtet til enhver tid finner nødvendig å foreta. Dog vil ikke en godkjenning trekkes tilbake uten at det foreligger berettigede klager.
6. Denne erklæringen betraktes som en del av ordensreglene.

Fredrikstad den; _____

_____ (signatur sameier)

VEDTEKTER FOR SAMEIET FALCHEVEIEN SAMEIEFORENING

Vedtatt i sameiermøte
Den 08.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Falcheveien sameieforening, og har gårdsnummer [203] og bruksnummer [382] i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [22.12.1989]

Sameiet består av 35 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den [22.12.1989].

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

- 2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Denne er beskrevet i sameieavtalen.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådgighet over seksjonen¹

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådgighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes

¹ Det kan vedtektsfests at sameiets styre skal godkjenne erverv og leie av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der ervervets eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

2.3.3 Organisering av sameiet og råderett – tillegg:

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

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. ÅRSMØTET

- 6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.²

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til årsmøte

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameierne felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6.3 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

² I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

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

7. STYRET

- 7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre maksimum fem medlemmer. Hvis årsmøtet ønsker det kan det velges to varamedlemmer.³ Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 sameiermøtet.

³ Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og at sameiermøtet også kan velge varamedlemmer til styret. Nærmere regler om dette vedtektsfestes.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på årsmøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt

av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr 35.)

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

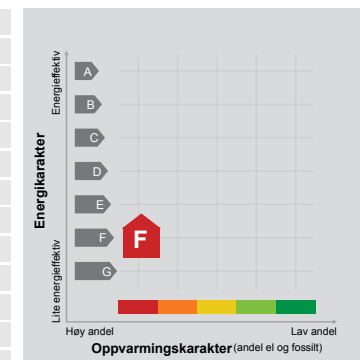
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

18. FORHOLDET TIL SAMEIEAVTALEN

Der hvor vedtektene og sameieavtalen kommer i konflikt med hverandre så er det Bestemmelsene i sameieavtalen som gjelder.

ENERGIATTEST

Adresse	Falcheveien 24C
Postnummer	1618
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	203
Bruksnummer	382
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13391203
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-43247
Dato	25.10.2024



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

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innnetemperaturen

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket 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.energi merking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbånd kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Falcheveien 24C - Nabolaget Nøkleby - vurdert av 31 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Lisleby Snippen Linje 8, 110, 120	6 min 0.5 km
Lisleby fergeleie Linje 804	15 min 1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min 5.7 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 6.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 496 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	5 min 2.5 km
Glemmen vgs - Lisleby	10 min
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 5.2 km

Ladepunkt for el-bil

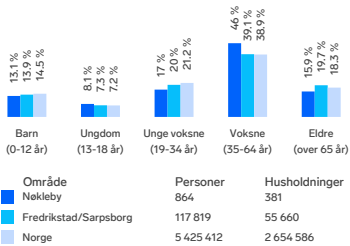
Produksjonsveien	9 min
Glemmen VGS avd. Lisleby - Østfold ...	10 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hjørgunn barnehage (0-5 år) 101 barn	4 min 0.3 km
Roselia barnehage (1-5 år) 76 barn	13 min 1 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Lisleby PostNord	7 min 0.5 km
Coop Extra Stabburveien	26 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeie vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

 **Gateparkering**
Lett 79/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 77/100

Sport

-  Konditorveien lekeplass

8 min 

Ballspill

0.6 km
-  Nedre Glomma Turnhall

10 min 

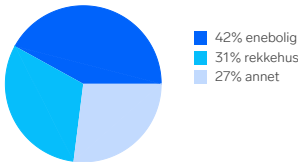
Turnhall

0.8 km
-  SKY Fitness Lisleby

7 min 
-  Blekkspruten Østfold

17 min 

Boligmasse



«Trygt og barnevennlig»

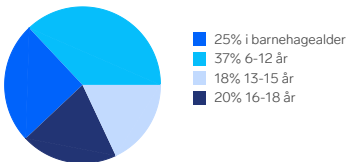
Sitat fra en lokalkjent



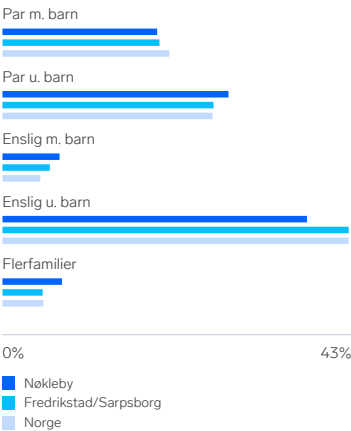
Varer/Tjenester

-  Østfoldhallene
- 5 min 
-  Apotek 1 Østfoldhallen
- 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

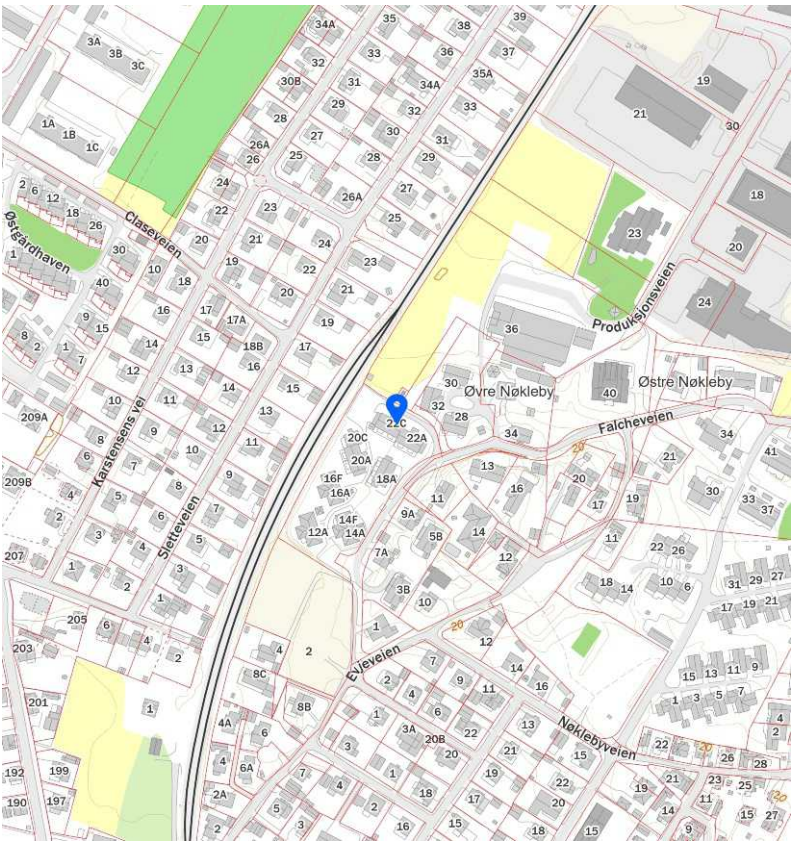
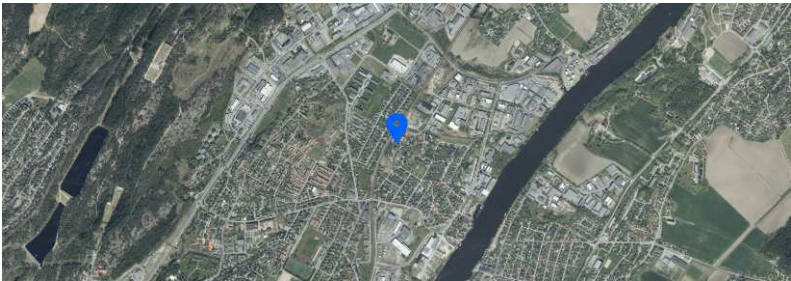


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTIL av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

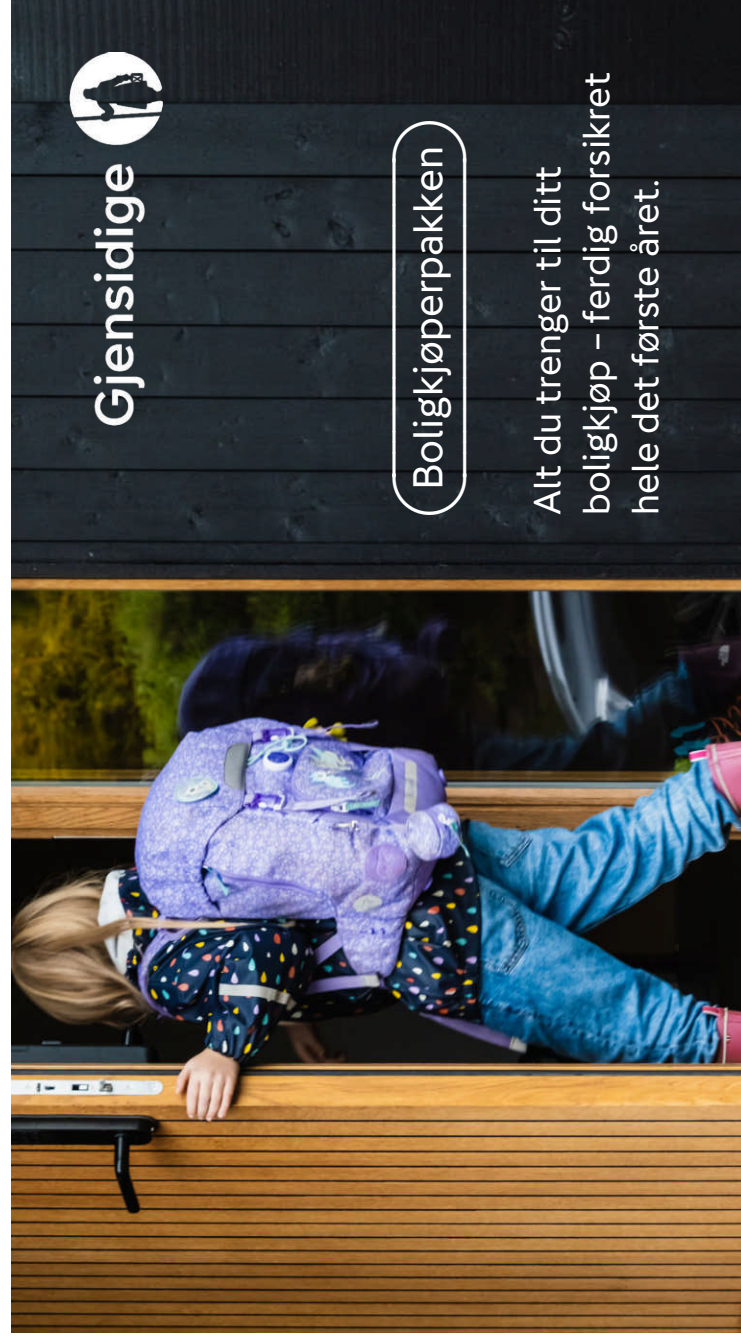
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

Adresse: Falcheveien 24 C, 1618 Fredrikstad

Betegnelse: Gnr. 203, Bnr. 382, Snr. 2, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold	Annet
----------------	-------

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Eigenkapital	Kr
.....	

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til meg/ler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at meg/ler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til meg/ler.

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1:	MOBIL 1:
1. Introduction: The purpose of this study is to investigate the effects of a 12-week intervention on the physical and psychological health of individuals with chronic pain. 2. Methods: A randomized controlled trial was conducted with 100 participants. The intervention group received a combination of physical therapy and cognitive-behavioral therapy, while the control group received only physical therapy. 3. Results: The intervention group showed significantly greater improvements in pain intensity, functional status, and quality of life compared to the control group. 4. Conclusion: The combination of physical and psychological interventions is more effective than physical therapy alone for managing chronic pain.	1. Introduction: The purpose of this study is to investigate the effects of a 12-week intervention on the physical and psychological health of individuals with chronic pain. 2. Methods: A randomized controlled trial was conducted with 100 participants. The intervention group received a combination of physical therapy and cognitive-behavioral therapy, while the control group received only physical therapy. 3. Results: The intervention group showed significantly greater improvements in pain intensity, functional status, and quality of life compared to the control group. 4. Conclusion: The combination of physical and psychological interventions is more effective than physical therapy alone for managing chronic pain.

E-POST 2: _____ MOBIL 2: _____

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

--	--

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 13.10.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

