



# STAVLUND

Vedlegg til Salgsoppgave for  
**Leiligheter Fagerlia -  
Fagerliveien 9 - 23, 1605 Fredrikstad**

Vår ref.:

FREDRIKSTAD 03.12.2024

1. Seksjonsbegjæring
2. Sevitutter
3. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
  - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
  - b. Oversikt kommunale pålegg VA
  - c. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
  - d. Utsnitt fra grunnkartbasen
  - e. Matrikkelrapport
  - f. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse byggetrinn 1 og 3.
4. Informasjon fra forretningsfører
  - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoll.
  - b. Vedtekter / Vedtekter for tingsrettslige sameie - Parkering i Fagerlia 1
5. Eiers Energiattest hentet på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
8. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Morten Enok Stene  
Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder / Partner

## Melding til tinglysing

Saksnummer for forretning: 613706902  
 Saksnummer for forretning: 613706902  
 Vedlegg: Ja

### Utskjøtning

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

### Utskjøtning

Navn: FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS  
 Bruksnr: Sandesundsveien 2, 1724 SARPSBORG

### Utskjøtning

Gnr: 208  
 Bnr: 360

### Utskjøtning

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



## Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
208	360	0	20	149 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	21	65 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	22	97 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	23	75 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	24	97 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	25	119 / 5804	<b>Boligseksjon</b>	Ja	Nei
208	360	0	26	87 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	27	68 / 5804	<b>Boligseksjon</b>	Ja	Nei
208	360	0	28	87 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	29	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	30	88 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	31	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	32	88 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	33	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	34	83 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	35	68 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	36	106 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	37	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	38	106 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	39	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	40	107 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	41	78 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	42	107 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	43	121 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	44	103 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	45	67 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	46	102 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	47	75 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	48	114 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	49	160 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	50	114 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	51	100 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	52	159 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei

## Melding til tinglysing

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
208	360	0	53	71 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	54	108 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	55	93 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	56	108 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	57	117 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	58	109 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	59	117 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	60	109 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	61	158 / 5804	Boligseksjon	Ja	Nei
208	360	0	62	1 / 5804	Næringsseksjon	Ja	Nei
208	360	0	63	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	64	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	65	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	66	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	67	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	68	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	69	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	70	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	71	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei
208	360	0	72	1 / 5804	Næringsseksjon	Nei	Nei

I tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Jnr 2/23



16 JAN. 2023

23/688  
Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn FREDRIKSTAD	Kommunens adresse PB1405, 1602 FREDRIKSTAD	Kontaktperson A Skarv

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

<b>2. Opplysninger om eiendommen</b>				
Kommunennr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdennr. 208	Bruksnr. 360	Festent.

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

<b>4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)</b>																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
<b>Seksjonsnummer</b>		<b>Seksjonens formål</b> B = Boligseksjon (omfatter også fritidshytter) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			<b>Sameiebrøk (teller)</b> Her skrives du telleren til seksjonen. Næderst skrives du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			<b>Tilleggsareal</b> Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggareal. B = tilleggareal i bygning G = tilleggareal i grunn (brevet oppmålingsforretning) BG = tilleggareal i bygning og grunn (brevet oppmålingsforretning)											
Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	67	B	13	B	108	B	25	B	119	B	37	B	78	B	49	B	100	B
2	B	50	B	14	B	76	B	26	B	87	B	38	B	106	B	50	B	114	B
3	B	67	B	15	B	97	B	27	B	68	B	39	B	78	B	51	B	100	B
4	B	66	B	16	B	92	B	28	B	87	B	40	B	107	B	52	B	159	B
5	B	67	B	17	B	98	B	29	B	83	B	41	B	78	B	53	B	71	B
6	B	111	B	18	B	92	B	30	B	88	B	42	B	107	B	54	B	108	B
7	B	101	B	19	B	153	B	31	B	83	B	43	B	121	B	55	B	93	B
8	B	93	B	20	B	149	B	32	B	88	B	44	B	103	B	56	B	108	B
9	B	91	B	21	B	65	B	33	B	83	B	45	B	67	B	57	B	117	B
10	B	105	B	22	B	97	B	34	B	83	B	46	B	102	B	58	B	109	B
11	B	91	B	23	B	75	B	35	B	68	B	47	B	75	B	59	B	117	B
12	B	33	B	24	B	97	B	36	B	106	B	48	B	114	B	60	B	109	B
Sum tellere		5804			Nevner =		5804												

Date 2/11 2023	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>
-------------------	--

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Date: 4/1 - 23

Innsenderens underskrift: 

**8. Vedlegg som skal følge søknaden:**

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

**9. Innsendte plantegninger**

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
2/1-23 SARPSBORG	<i>Tor</i>	Øyvind Hærridsleff Fagerlicens Utvikling AS

**11. Kommunens saksbehandling**

- a)  Kommunen har **utarbeidet** og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

Kommunensnr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festensr.
3004	FREDRIKSTAD	208	360	
Dato	Underskrift	Stempel		
31/1-23	<i>A. Skan</i>			

Dato: 2/1-23      Innsenderens underskrift: *A. Skan*

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

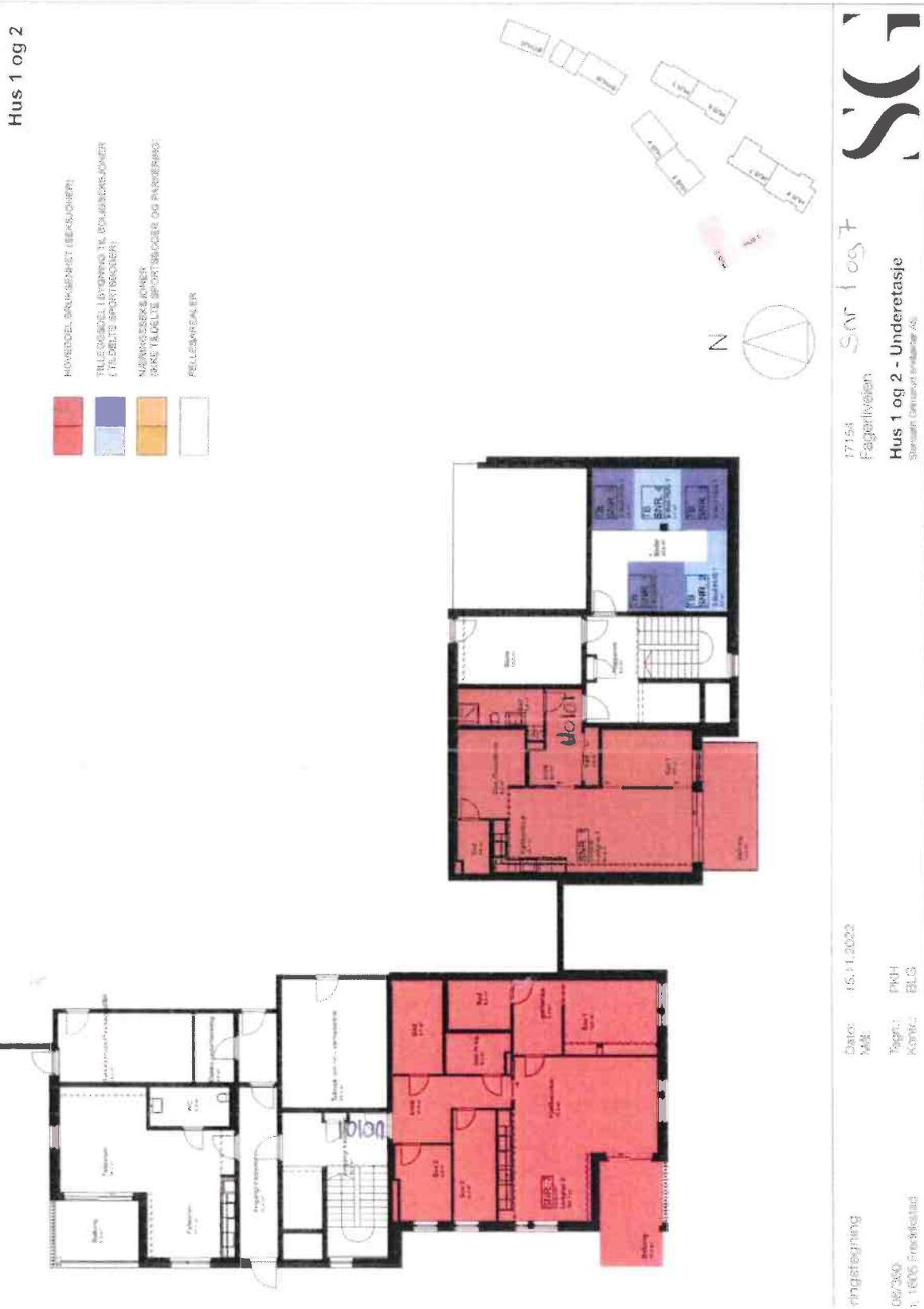
Eiendommen søkes oppdelt i eiendomsjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Snr	Formål	Seksjonens formål		Saksnummer (teller)				Tilleggsareal											
		B = Boligseksjon (omfatter også fridstøttinger)	N = næringsseksjon	Snr	Formål	Brek (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brek (teller)	Tilleggsareal								
61	B	158	B	85				109				133				157			
62	N	1	B	86				110				134				158			
63	N	1	B	87				111				135				159			
64	N	1	B	88				112				136				160			
65	N	1	B	89				113				137				161			
66	N	1	B	90				114				138				162			
67	N	1	B	91				115				139				163			
68	N	1	B	92				116				140				164			
69	N	1	B	93				117				141				165			
70	N	1	B	94				118				142				166			
71	N	1	B	95				119				143				167			
72	N	1	B	96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:		5804		Nevner =				5804											

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



IG B)



Hus 1 og 2

- KROENDEL/SNUSSEKAMER (BEKJØLSEBET)
- TILLEGGSDEL I BYGNING OG BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSLOKALER)
- NARVÆRESSEKSJONER (KRAFTLEDDELTE SPORTSLOKALER OG PARKERING)
- FELLESGREALER

17154  
Fagertveien  
Snr 1 og 7  
Hus 1 og 2 - Underetasje  
Stenseth Arkitektur AS

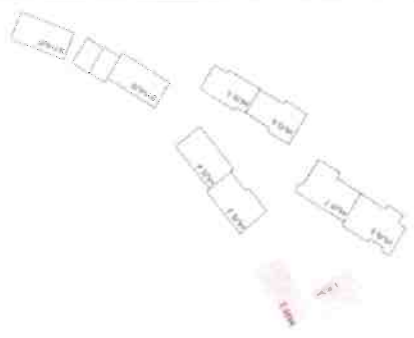


ringstegning  
08/200  
1.1606. Prosjektstad

Dato: 15.11.2022  
MÅL:  
Tegnet: PKH  
Kontrollert: BLS

Hus 1 og 2

- HOYREDEL, INNSJENING (SEKULJERN)
- TILLEGGSDEL, BYGNING TIL HOYREDEL (TILDELTE SPORTRØYER)
- AUSSTRANSJONER (BANE TILDELTE SPORTRØYER OG PARKERING)
- PELLEBOKALER



17154 Sør 2.3 og 8-9  
Fagerfløien  
Hus 1 og 2 - 1. Etasje  
Sørvest: Gartnericentral AS

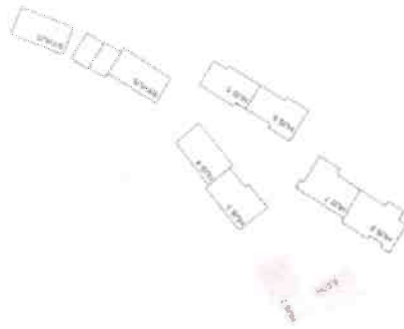
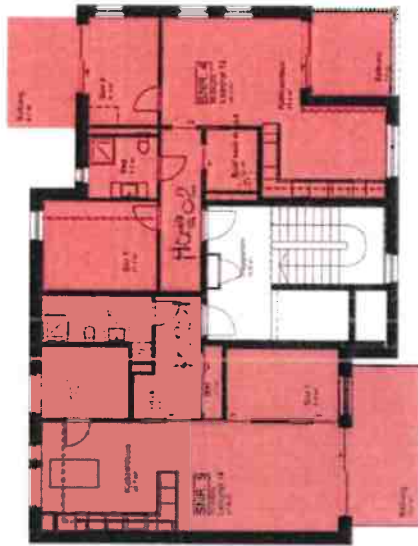
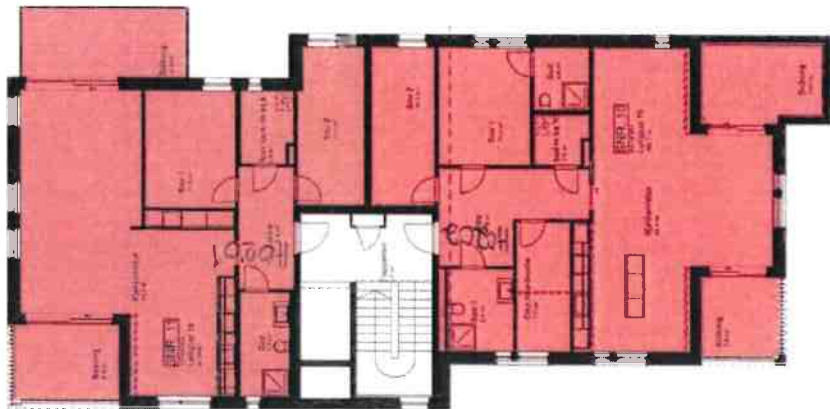
ingstegning  
08/050  
1.1605 Fagerfløien

Dato: 15.11.2024  
Mål:  
Tegn: P&H  
Kont: BLS



Hus 1 og 2

- KONTAKT, BRUKERNET (SOLJONER)
- TILGANGSLØS BETINGELSE TIL BOLIGBENSJØNER (TILGANGSLØS)
- MARINERINGSKJØPER (IKKE TILDELTE SPORTRØKKE OG INNHÅENING)
- FELLESPAREALER



17154 Svr 4-5 og 10-11  
Fagartveien

Hus 1 og 2 - 2. Etasje  
Sjansveien 10, 17154 Fagartveien AS

Dato: 15.11.2022

Mål: 1:100

Oppg.: 1006

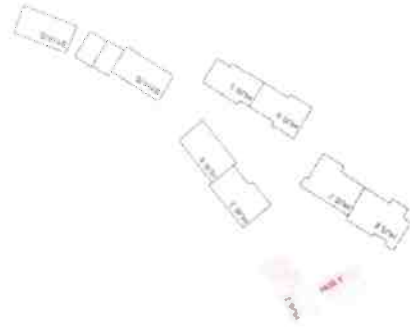
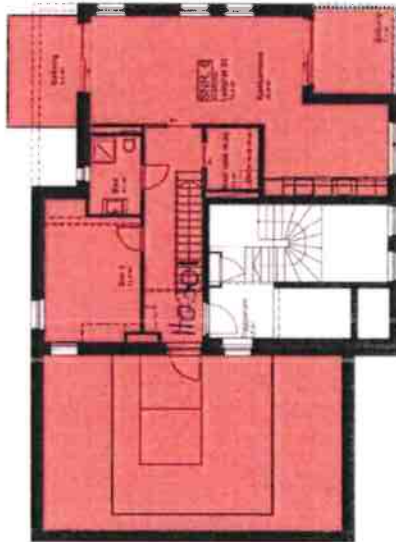
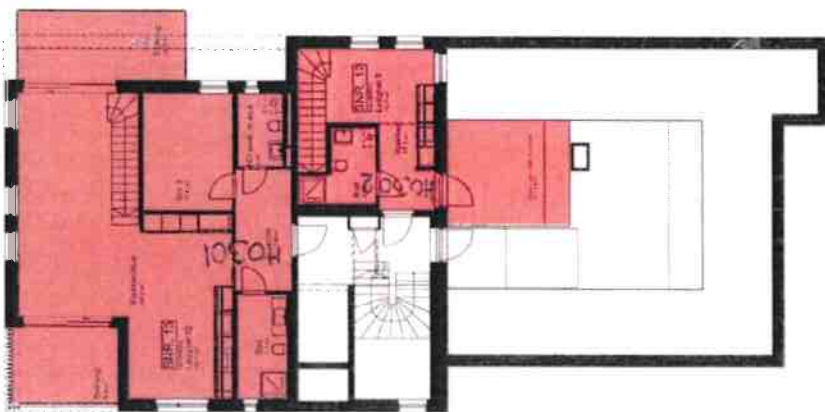
Kont.: BLG

Inngangning

1006-Frastråstad

Hus 1 og 2

- HOVINGSTIL BRUKTILHØR (BENSJOMER)
- TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BRUKSDEL (KONNER I TILGJELTE SPORTRASSE)
- MARKERINGSLINJER (BRUK TILGJELTE SPORTRASSE OG PARKERING)
- FELLESGRANSE



17194 Snr 6 og 12-13  
Fageriveien

Hus 1 og 2 - 3. Etasje  
Strømsø dmmnd anstatter AS

Dato: 15.11.2022

Dra: MBL

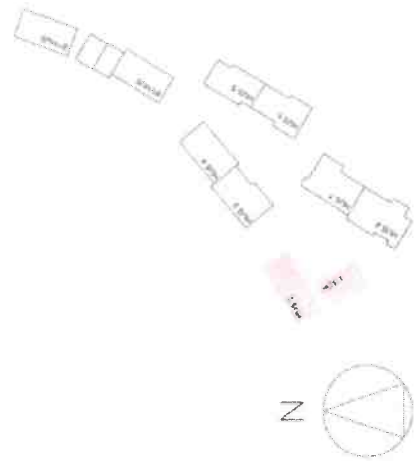
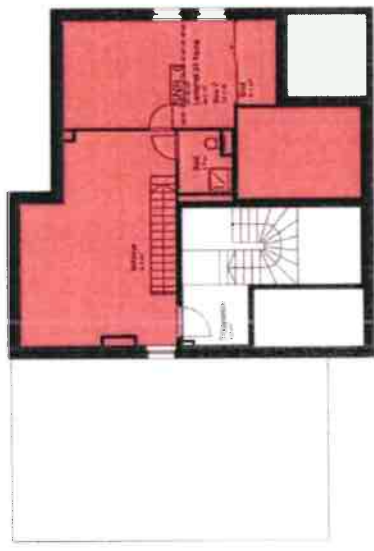
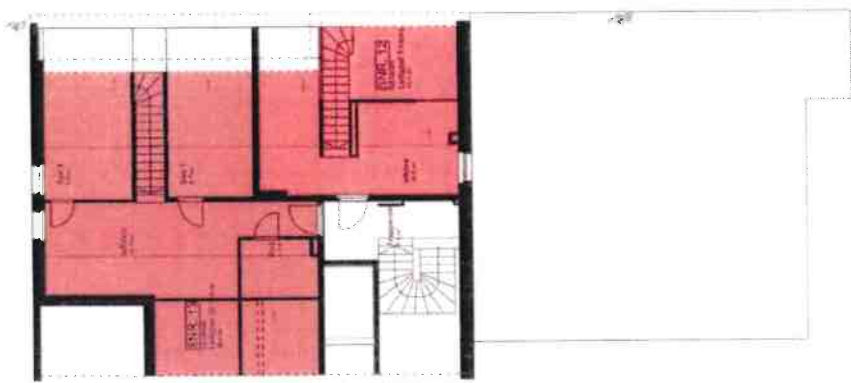
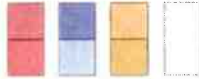
Tegn: PKH  
Kont: BLS

engregning

20200  
1105 Freidrikstad

Hus 1 og 2

- INDIVIDUELL BRUKSRETT (BENUTNING)
- STILLEDELT EIGENSKAP TIL BOLIGSEKSJONER I TILDELTE SPORTRASSEER
- KARERINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTRASSEER OG PARKERING)
- FELLESEIENDE

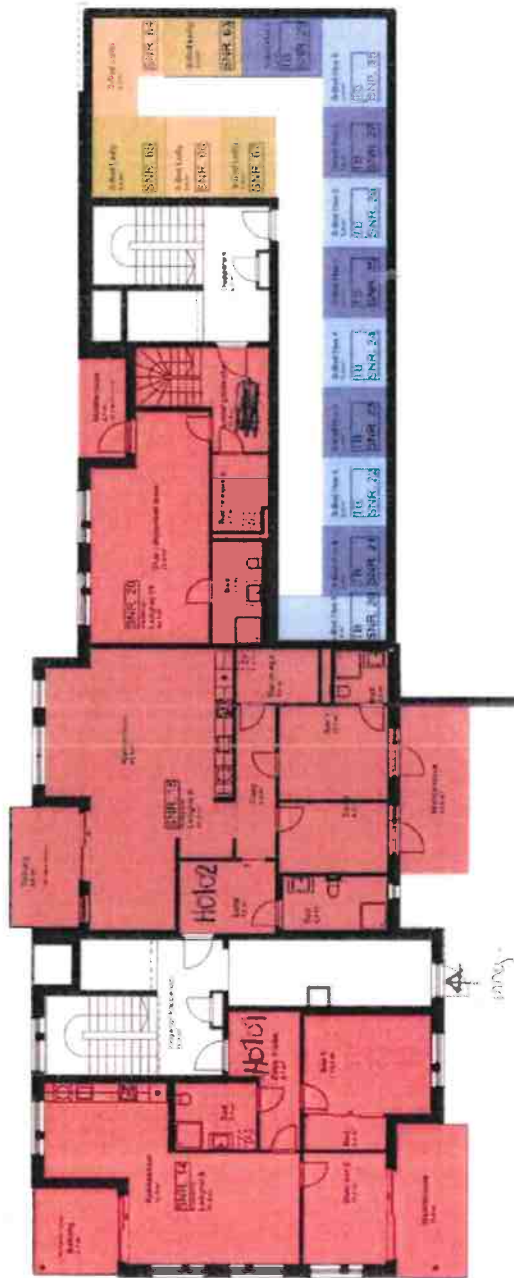


17124  
Fagerhøyveien  
Snr 6 og 12-13  
Hus 1 og 2 - Loftsetasje  
Stadnett: Etnesveid kommune AS

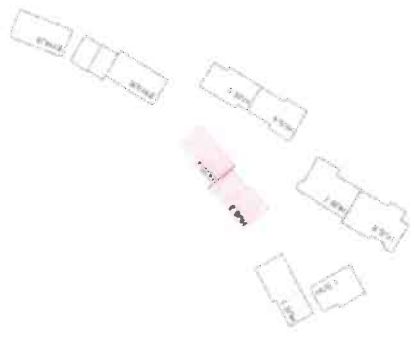
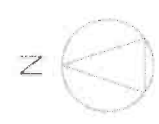
Dato: 15.11.2022  
Mål: P6H  
Kontak: BLS

ringstegning  
208/260  
n. 1536 Fredrikstad

Hus 3 og 4



- HOVEDBOL BRUKSBÆR (SPISEROMMER)
- TILLEGGSBOL BYGNINGS-TEK. BRUKSBÆR (TILLEGGS SPISEROMMER)
- MERKINGSREKSEMNER (INNE TILBESLITTE SPISEROMMER OG PASSENGER)
- FELLESAREALER



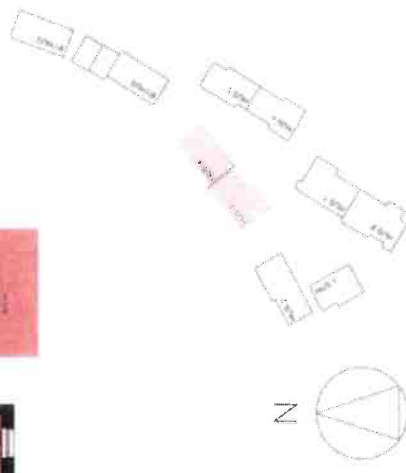
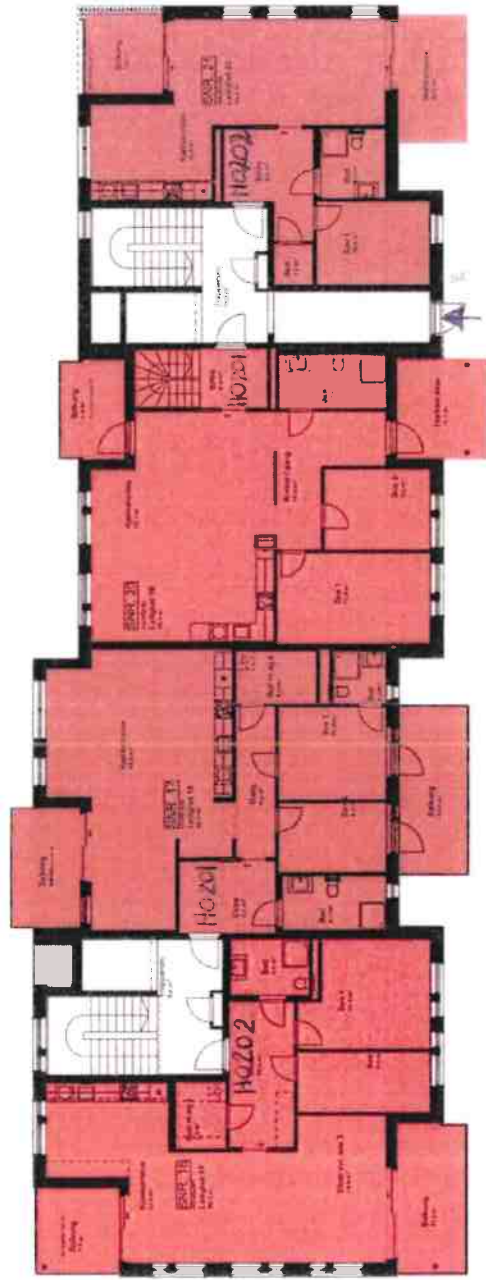
17134 Snc 14, 15 og 20  
Fagerhøveten

Hus 3 og 4 - 1. Etasje  
Skanska Construction Services AS

Dato: 15.11.2022  
Mål:  
Teign: PKH  
Kontr.: BLS

Ørningstegning  
r: 2023260  
reiser: 1005 Fredrikstad

Hus 3 og 4



- HOVEDDEL BRUKENHET (SEKJØRER)
- TILLEGGSDEL BRUKENHET, BOLLØB/BJØRNER (TILDELTE SPORTRØKLER)
- NÆRSERBESJØRNER (DELTEDELTE SPORTRØKLER OG PARKERINGS)
- FELLSKAPALEER

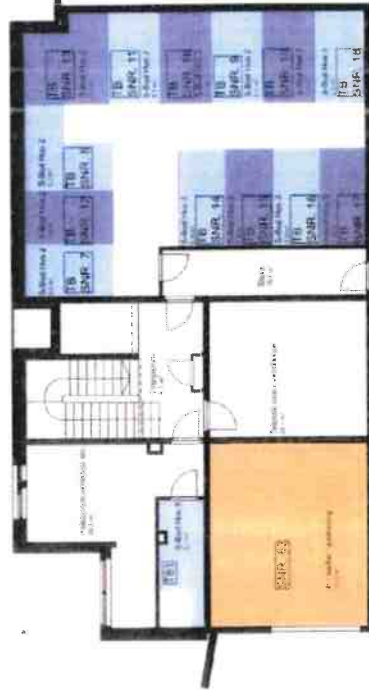
17184 Snr 16-17 og 20-21  
 Fagerfveien  
**Hus 3 og 4 - 2. Etasje**  
 Planlagt 01.01.2022

Dato: 15.11.2022  
 Mål:  
 Tegnl.: PCH  
 Kontroll.: BLS

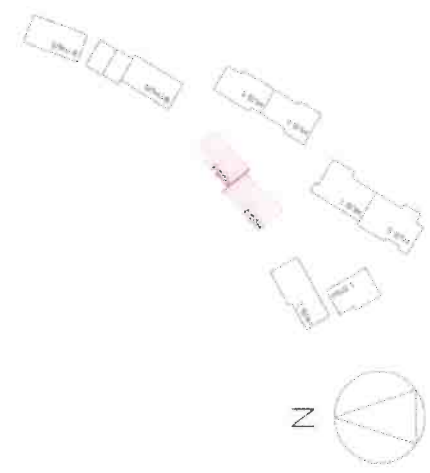
Planeringstegnning  
 Nr: 2023/200  
 Vei: 1875 Frazzhestad



Hus 3 og 4



- KØYKAPPEL, BRUKSROM, VASKEROM
- TEKNIKKAPPEL, BYGGINGEN TIL REKLAMSEKSJONER (TEKNIKKAPPEL, SPORTRØDDE)
- NÆRINGSSEKSJONER (ØKRE TILDELTE SPORTRØDDE OG PAKKEMERKE)
- FELLESBALAJER



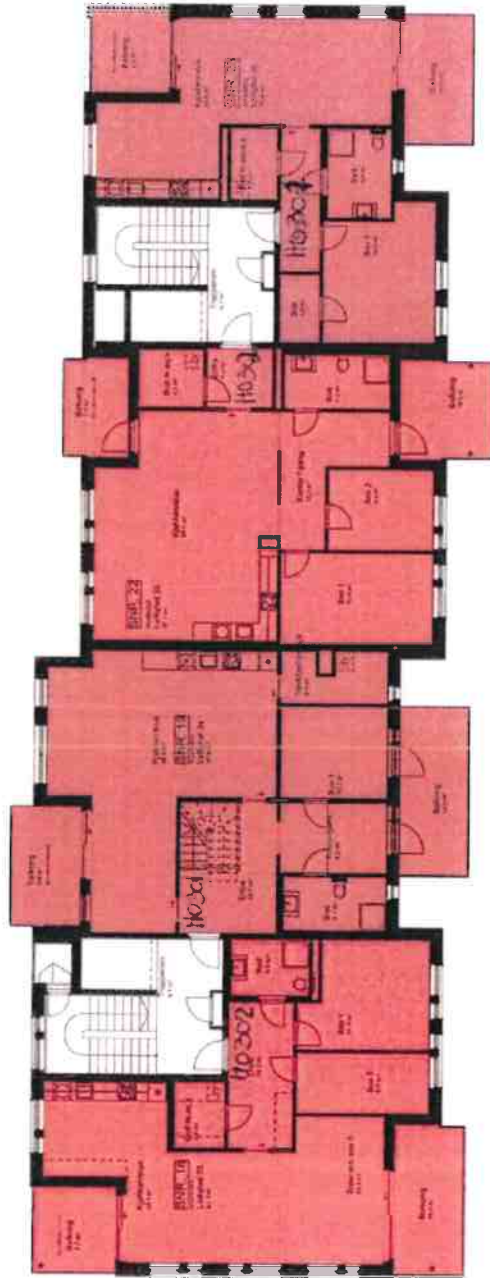
17154 Fagelhyvrien Snr 62  
**Hus 3 og 4 - Underetasje**  
 Sjøbygg og Skipsverft AS

Dato: 13.11.2022  
 MBR:   
 Tegnet: PKH  
 Kontrollert: SLS

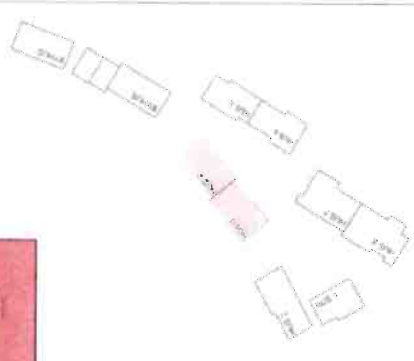
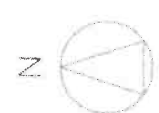
sjønermings-tegning  
 2023/200  
 1625-Fredrikstad



Hus 3 og 4



-  HOVEDDEL, BRUKSENHET (SERIESØKER)
-  TILBELEGSEL, TRYKKNING TIL BRUKSENHETENE  
(TILDELTE SPORTRACER)
-  ANBRINGSLEKSJONER  
(PÅSE TILDELTE SPORTRACER OG PARKERING)
-  FELLEAREALER



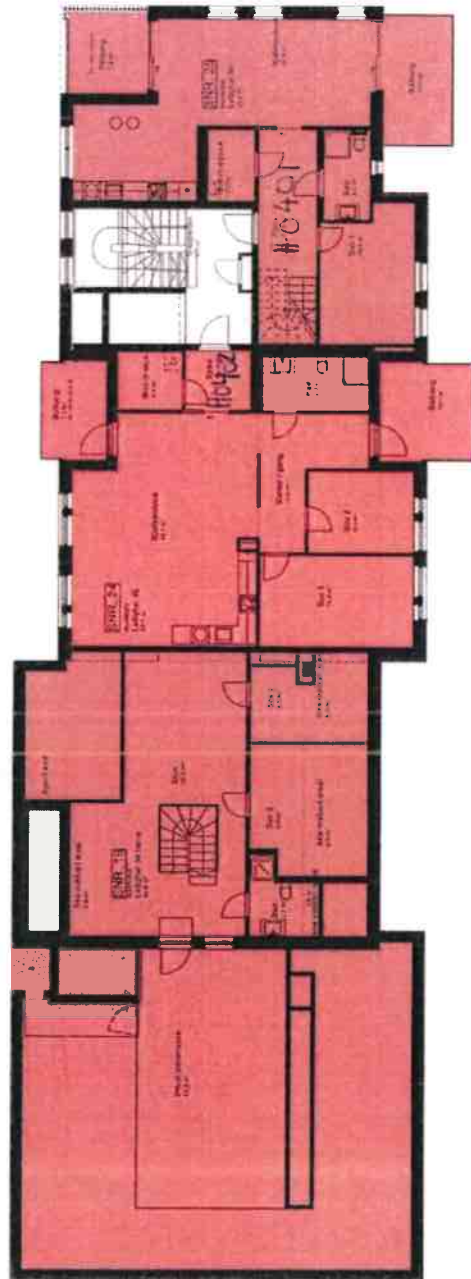
17154 Sør 18-19 og 22-23  
Fagertiveien  
Hus 3 og 4 - 3. Etasje  
Selskap: Selskapet i Norge AS

Dato: 15.11.2022  
Mål:  
Tegn: PJKH  
Kont: BLG

Planingsbetingning  
1:200/300  
over 1:500 Fra 2012



Hus 3 og 4



- NOVEDDEL BRUKERHIST (SEKSJONEN)
- TRILLESIDDEL INNVORING TR. BOLDANSERUKJONER (TRILLESIVT SPORTSBOEN)
- HVERANSERUKJONER (IKKE TRILLESIVT SPORTSBOEN OG ANSERUKJON)
- FELLESDAERLER

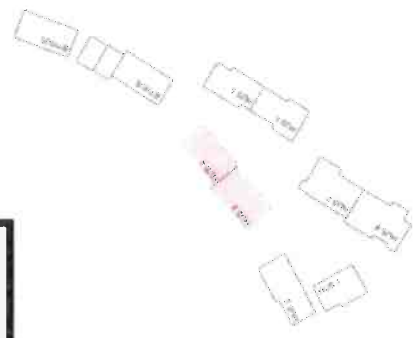


17154 Snr 1932/2023  
Fageritveien  
**Hus 3 og 4 - 4. Etasje**  
Borndal (Grunnlagt og bygget 1932)

Dato: 15.11.2022  
Mål:  
Tegnet: PKH  
Kontrollert: BLS

Planlagt utgitt: 2024/06/01  
Kart: 1:500 (Innholdstid)

Hus 3 og 4



- HOVEDDEL, BRUSENET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL, BYGGINGS TILBOLDSKJONER (TILDELTE SPORTEBODER)
- KANTONERINGSKONTOINER (IKKE TILDELTE SPORTEBODER OG PARKERING)
- FELLESAREALER

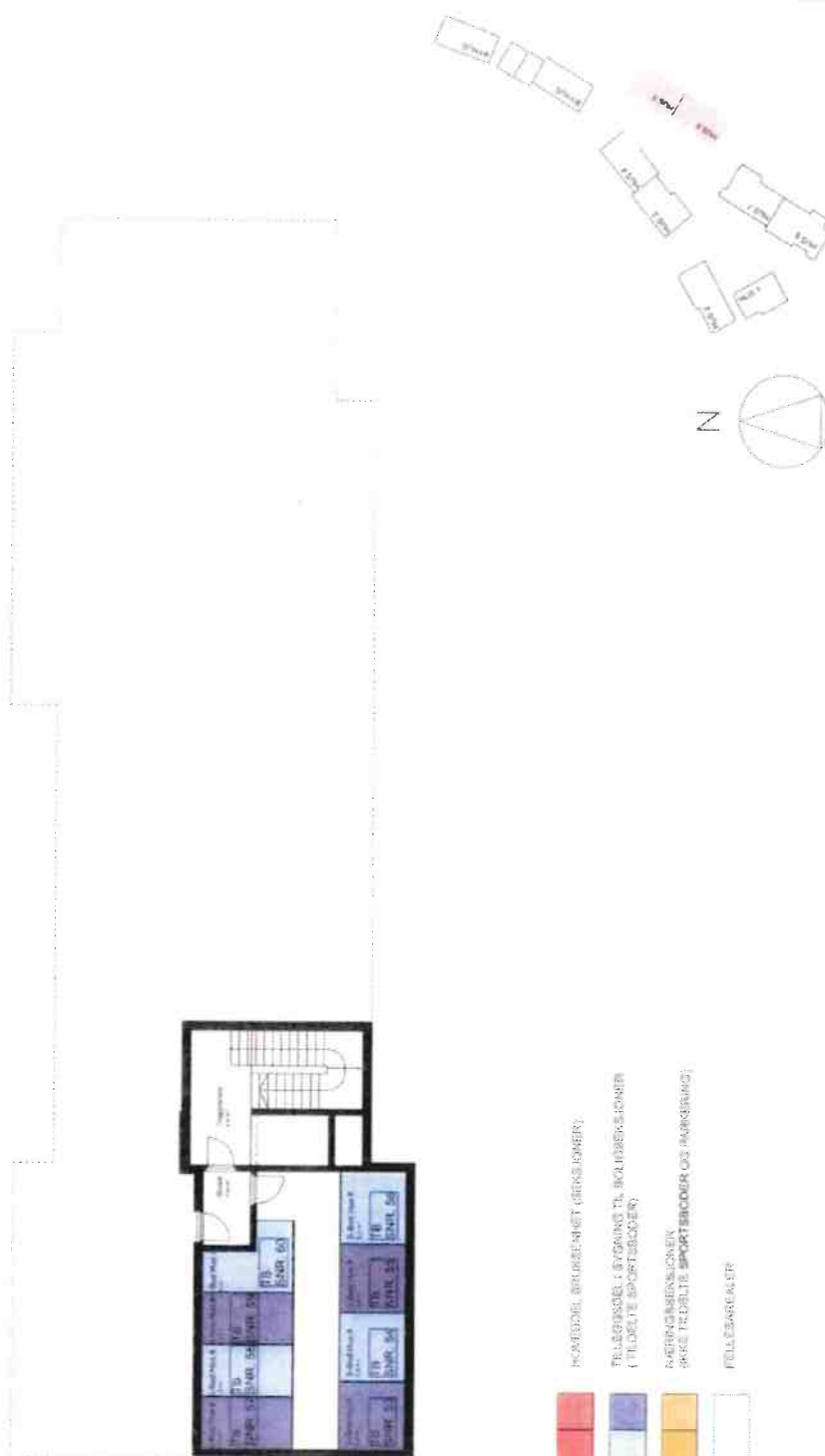


17154 Snr 25  
Fagertivelen  
Hus 3 og 4 - Lofsetasje  
Slipstett/Birgeland indre deler AS

Dato: 15.11.2022  
Mbl:  
Tegn: PkdH  
Kont: BLG

Planeringstegning  
nr. 2016/390  
veien, 1805, Frøskilstad

Hus 5 og 6

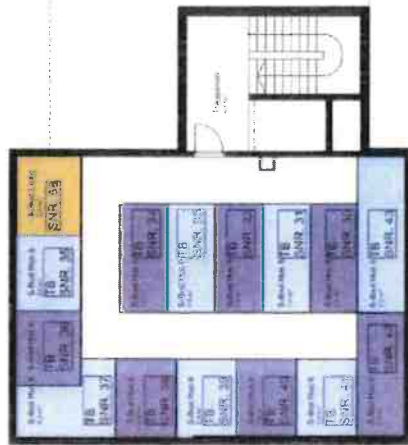


17154  
 Fagerliosen  
**Hus 5 og 6 - Underetasje**  
 (Se innhold i innholdsforfatteren)

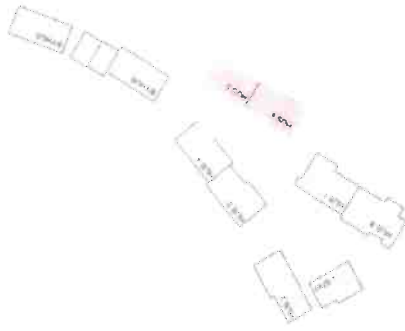
Dato: 15.11.2022  
 Mål:  
 Tegnet: EKH  
 Kontrollert: BLC

Prosjekt: 2023/200  
 Bygning: 1005-Fredrikstad

Hus 5 og 6



- HØVEDDEL BRUKENHET (BSPJONNER)
- TILLEGGSDEL UTENOM TIL BOKSØKESJONER (TILDELTE SPURTSCOPER)
- PARKINGSEROMMER INNE TILDELTE SPURTSCOPER OG PARKERING
- FELLESAREALER

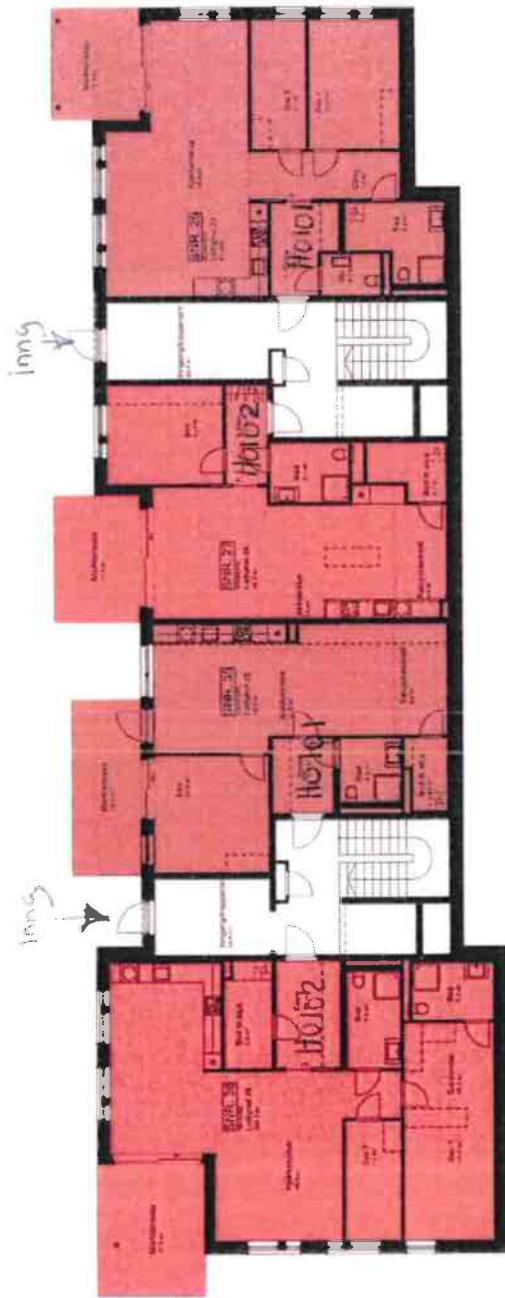


17154  
 Fagdivisjonen  
**Hus 5 og 6 - Underetasje U01**  
 Skrevet i samarbeid med Sjette Kontor AS

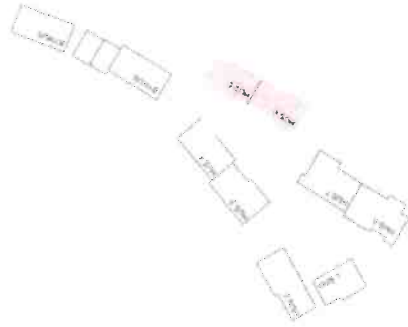
Dato: 15.11.2024  
 MJK  
 Tegnet: PKH  
 Kontrollert: BLC

Arbeidsbegynnelse  
 1. 2018/2019  
 arkiv: 1605 F008 R010

Hus 5 og 6



- NYVÅRDEL BRUKSBEMET (BEDELØSNER)
- TILLEGGDELL BYGGING TIL SOLBEREGJØKNER  
(TILDELTE SPORSTØKNER)
- ÅRBEREGJØKNER  
(IKKE TILDELTE SPORSTØKNER OG PARKERINGS)
- FELLESGRENER



17154 Snr 30-35 - 27-26  
 Fagerliwaten  
**Hus 5 og 6 - 1. Etasje**  
 (Innsett i Kartverket 11/11/2022)

Dato: 15.11.2022  
 Mål: PNH  
 Tegnet: PNH  
 Kontroll: BLG

Arntingstegning  
 nr. 2023/260  
 dat. 1605 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- INDIVIDUELL BRUKSBENYTTET (BESKJØRNER)
- TILLEGGSDEL I BYGGVERK TIL INDIVIDUELLER  
(TILDELTE SF-ORTBODER)
- NÆRINGSKJØKER  
(PÅSE TILDELTE SPORTRIKKER OG PARKERING)
- FELLEAREALER

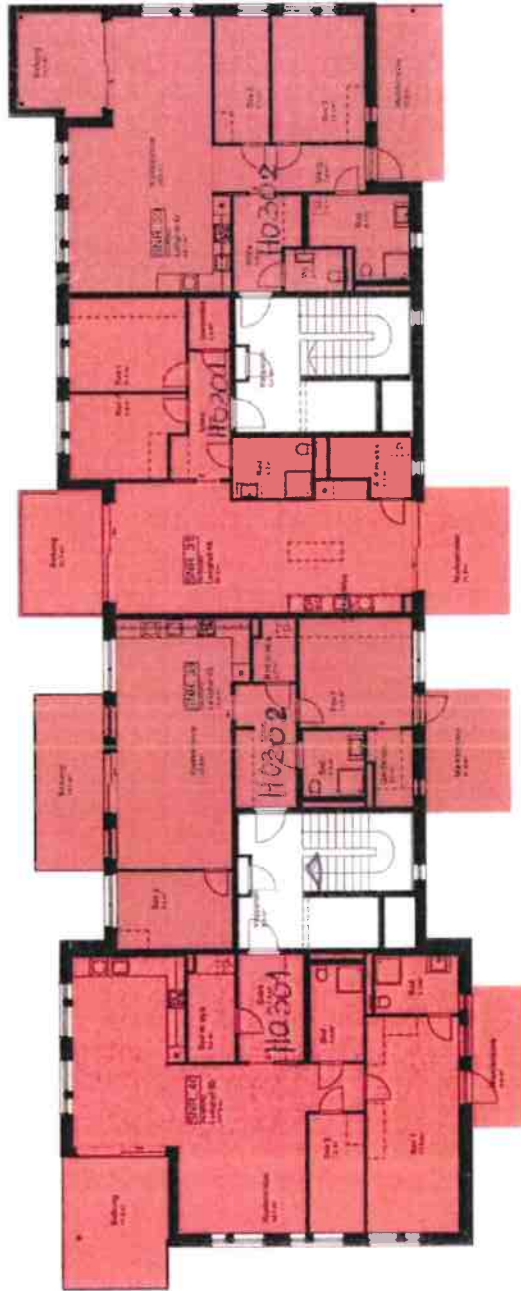
17154 Snr 38-37 og 29-28  
 Fagerfløten  
 Hus 5 og 6 - 2. Etasje  
 Skanska Offshore Services AS



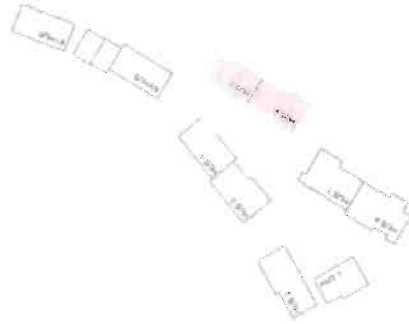
ferdigstøtning  
 2019/050  
 m. 1605: Frafriksrud

Dato: 15.11.2022  
 Mål: RKEP  
 Tegnet av: BLC  
 Kontrollert av: BLC

Hus 5 og 6



- HOYREDEL BRUKSOMRÅDE (SØKESJONER)
- TILLEGGENDE BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTRØDER)
- MÅRINGSSEKSJONER (SPELT TIL DELTE SPORTRØDER OG PARKERING)
- FOLLEKORALER



17154 Snr 40 29-31-30  
Fagerliveien

Hus 5 og 6 - 3. Etasje  
Statens kartverk og Kartverket AS

Dato: 15.11.2022  
Mål:

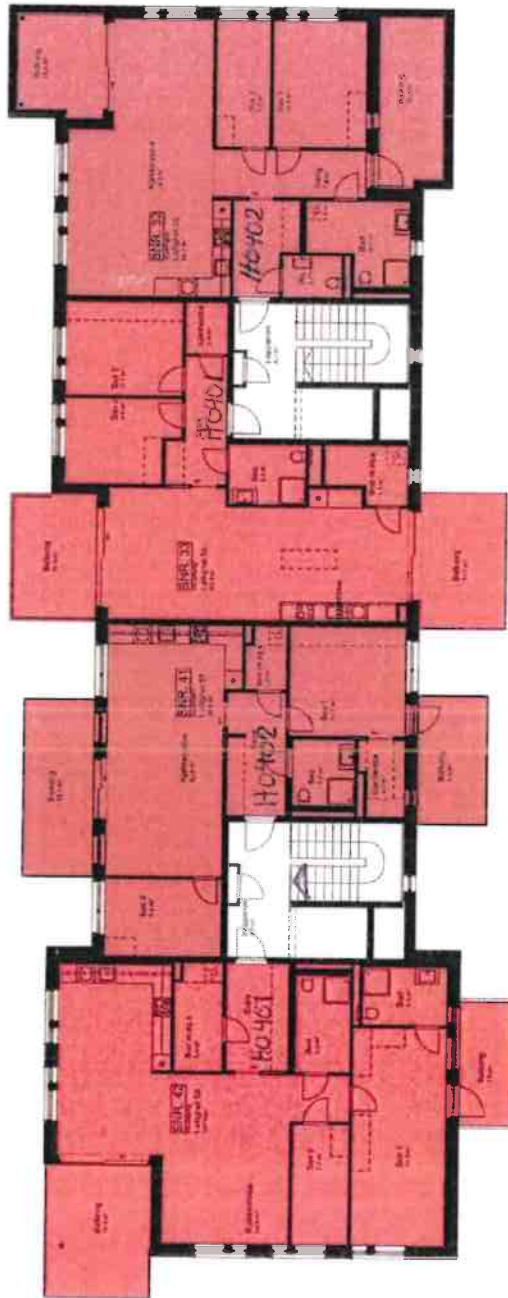
Teign.: P834  
Kontr.: -BLG

Omsetningsplaning:

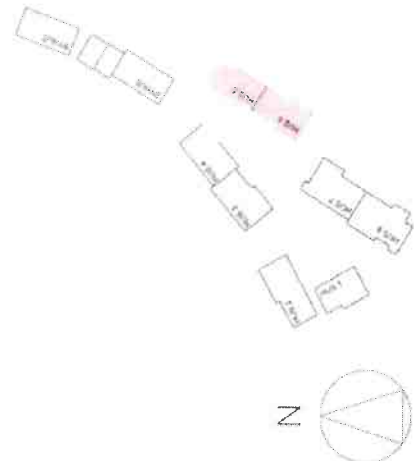
K: 2023/200  
våren 1805 Fredrikstad



Hus 5 og 6



- KONTINJENT BRUKENHET (SEKSJONER)
- TILLEGGSDEL BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTRØDER)
- SVØRINGSSEKSJONER OG TILDELTE SPORTRØDER OG PARKERING
- FELLENSKAPLES



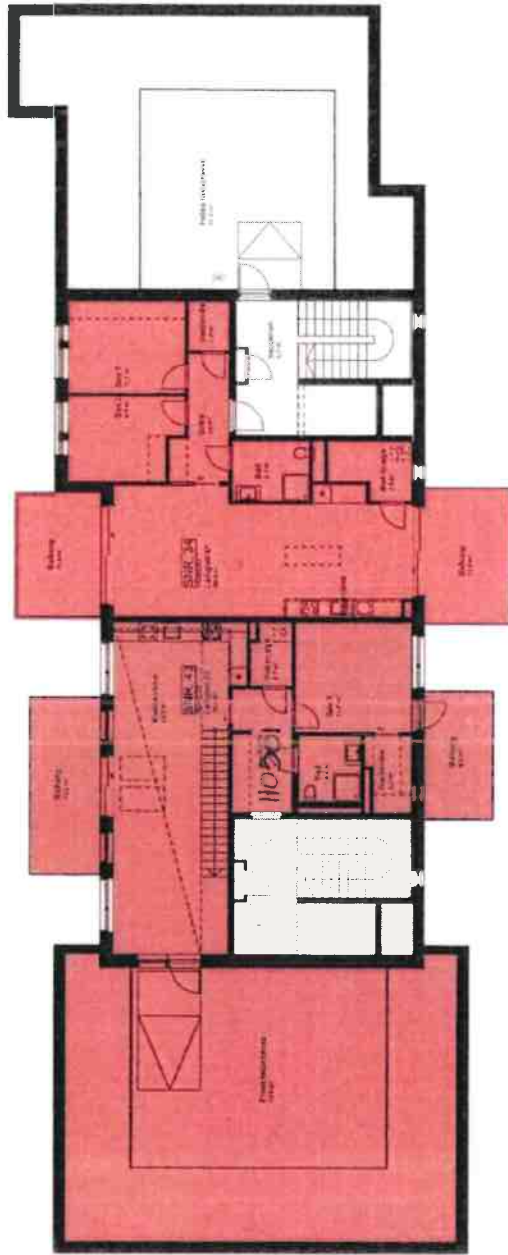
17184 Snr 42 -41 og 33 -32  
Fageritveien  
**Hus 5 og 6 - 4. Etasje**  
Stamhus Gruppen AS



Dato: 15.11.2022  
Tegn: PPH  
Kont: BLG

Leitingstegning  
2008/990  
ent. 1603 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- HOVEDDEL BRUKERRET (BESØKERE)
- TILLEGGSDEL LEVERING TIL BOLIGSEKSJONER (TILBEGYTTTE SPORTRADER)
- MERINGSSEKSJONER (SIVRE TILBEGYTTTE SPORTRADER OG PARKERING)
- FELLESGREALER

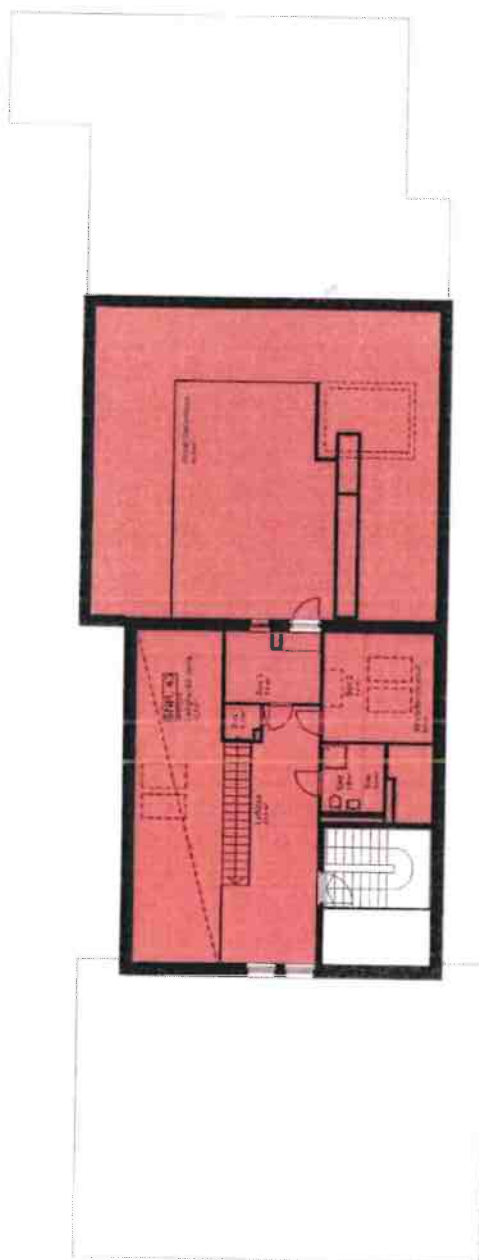


17104 SMC 43 - 34  
 Fagerfløien  
 Hus 5 og 6 - 5. Etasje  
 Statens kartvesen arkiv AS

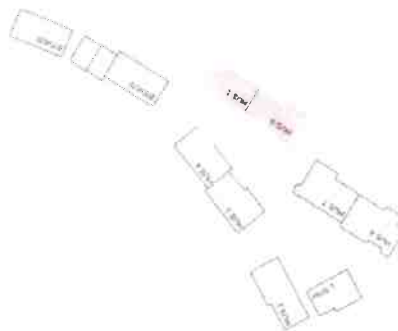
Dato: 15.11.2022  
 Mål: P104  
 Tegnet: BLG  
 Kontroll: BLG

seringstegning  
 208/360  
 av 1000 Fredrikstad

Hus 5 og 6



- PROVIDERE BRUKENHET/BEKJØNNER
- TILLEGGSDEL/RYKORING TIL BIL/LOKSEKJØNNER  
TILDELTE SPORSTREK
- MÆRINGSSEKJØNNER  
PRØVE TILDELTE SPORSTREK OG PARKERING
- PELLESTREKER

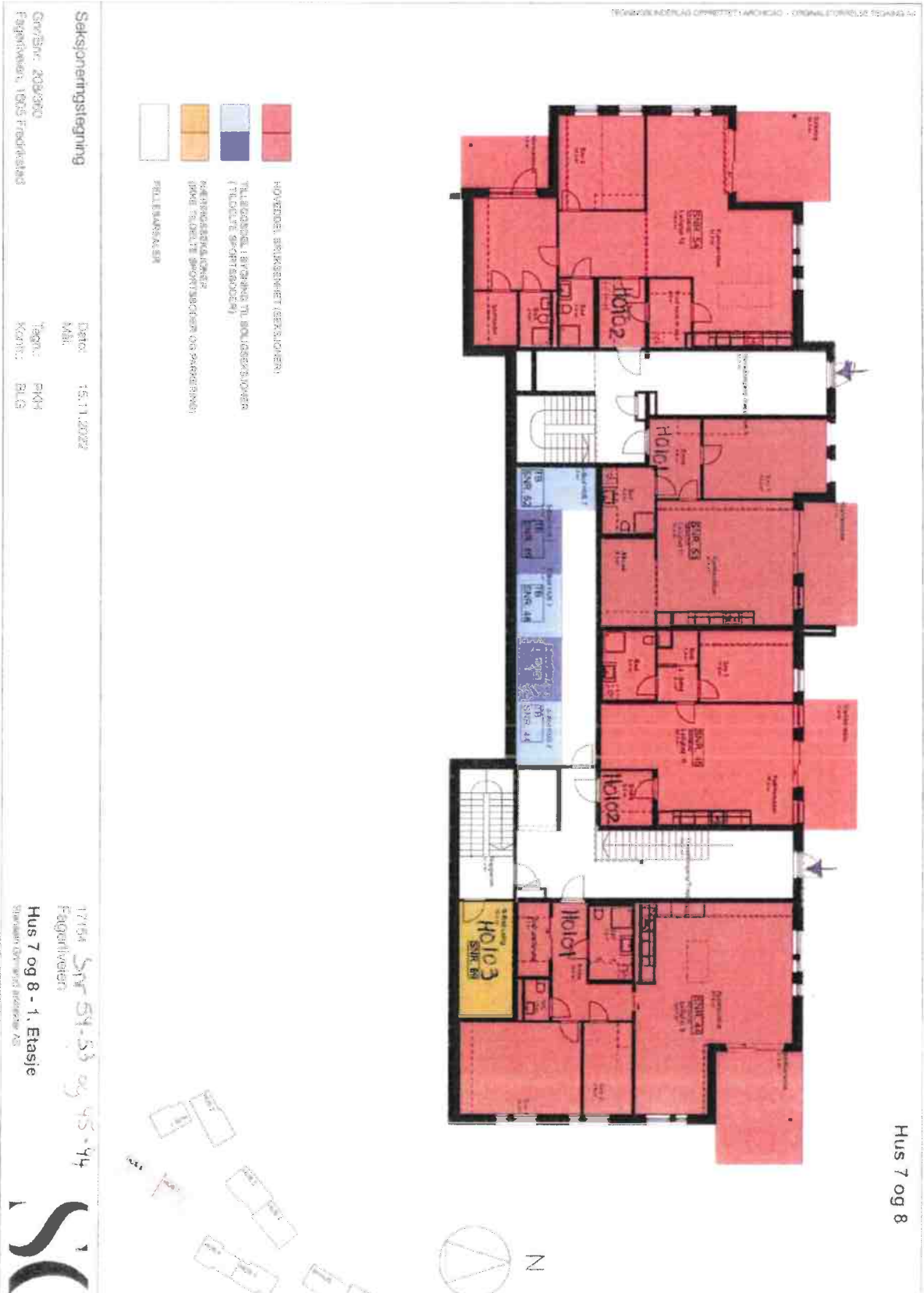


17184 Snr 43  
Fageriveien  
Hus 5 og 6 - Loftsetasje  
Sveinulfhus arkitektur AS

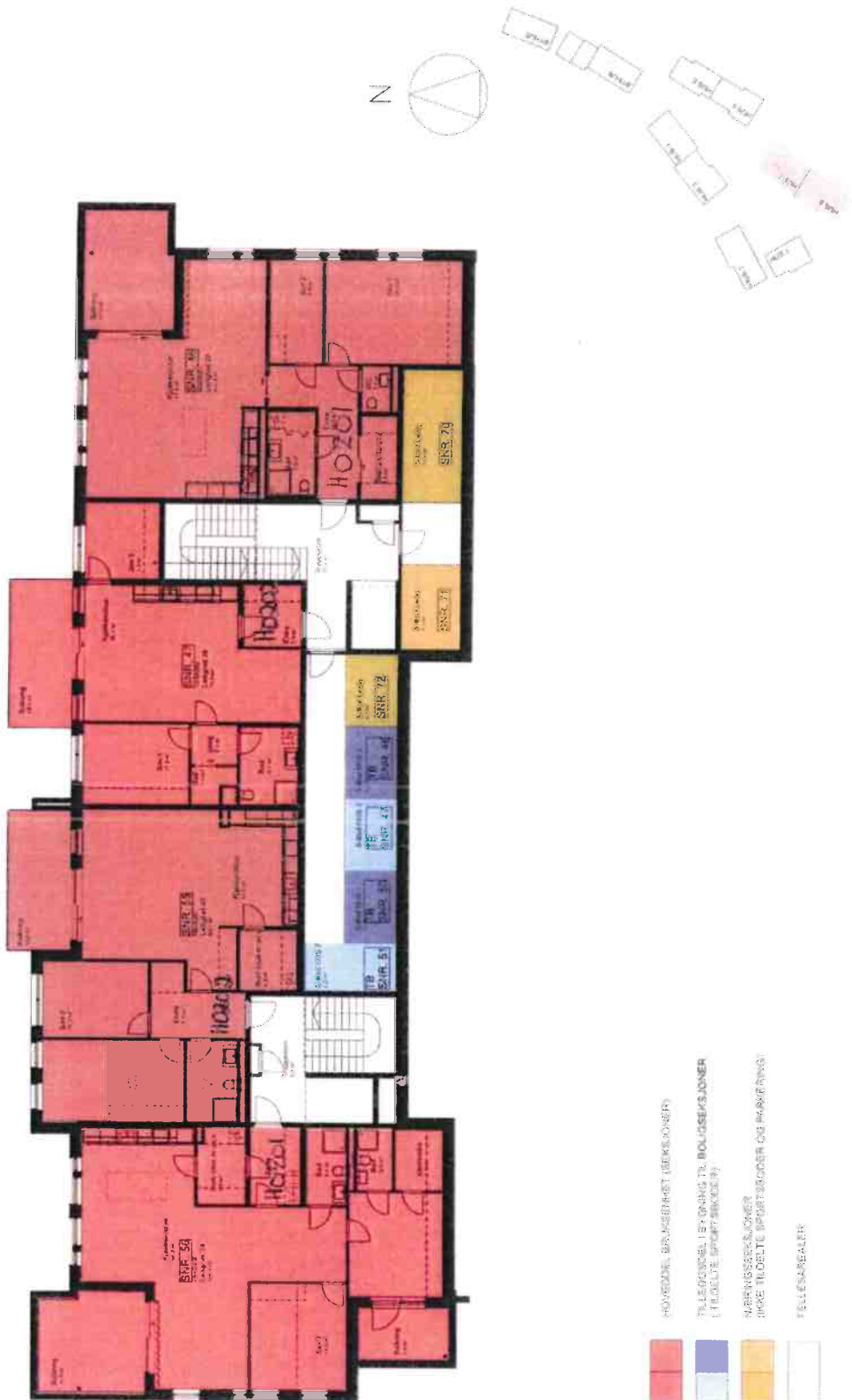
Dato: 15.11.2022  
Mål:  
Tegn: PKH  
Kont: SLS

Byggingstegning  
2024/260  
av 1035 Fageriveien





Hus 7 og 8



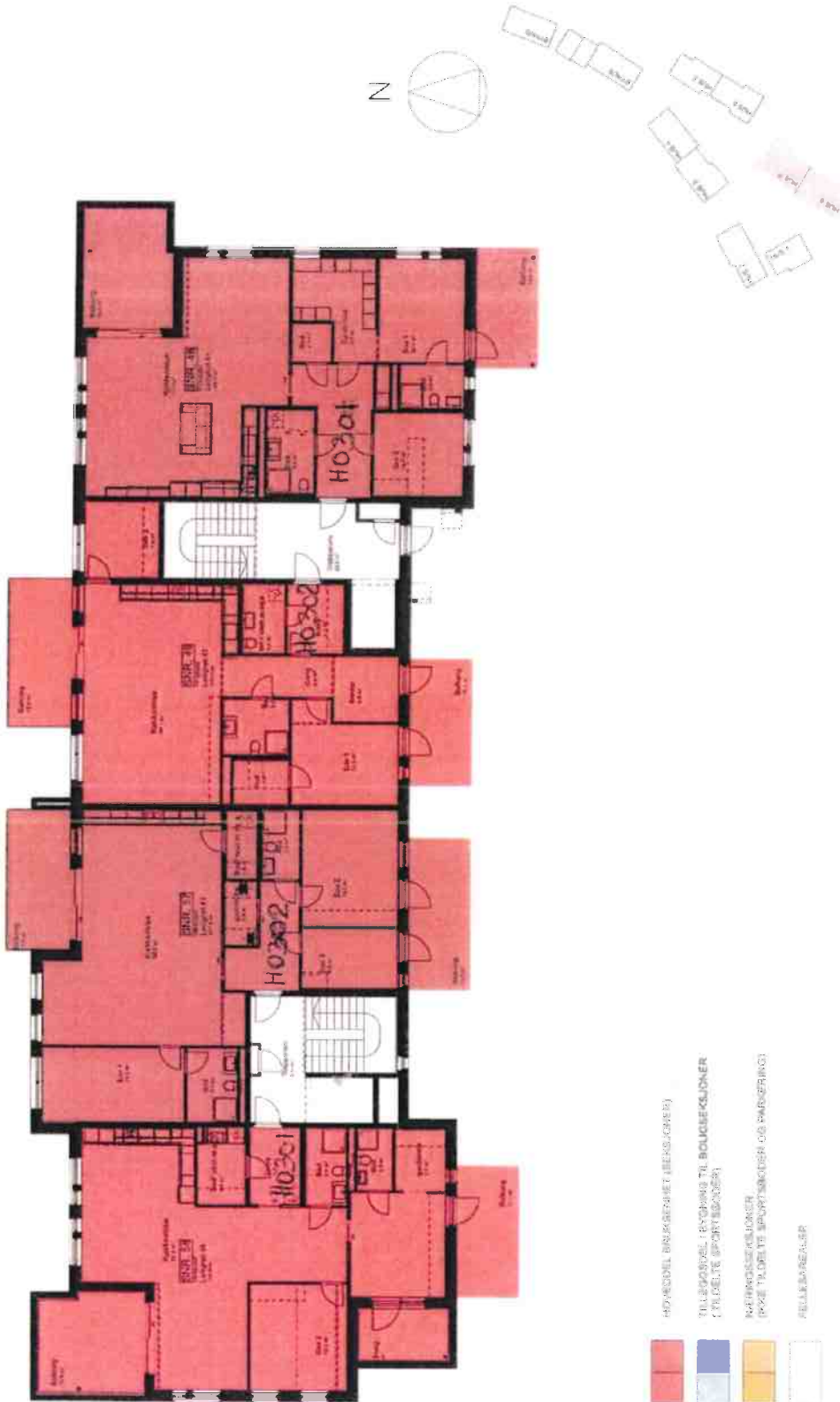
- Hovedre, brukstomt (beholdning)
- Tilleggsdel til boligseksjoner (felleseie)
- Nabireseksjoner ikke tildele sportsgrønt og parkering
- Fellesarealer



17154 Sør-Sør-55-47-96  
Fagartikler  
Hus 7 og 8 - 2. Etasje  
Statens kartvesen

inngang  
16.11.2022  
Mål: PK24  
Kont: BLO

Hus 7 og 8



- HOVEDDEL (BINSKJEMMET (BENSJEMMET))
- TILLEGGSDEL (BYGGING TIL BODDEBENKJONER (TILLEGGSDEL (SPORTBENKJONER))
- KARTEGGINGSDEL (KORREKT TILDELTE SPORTBENKJONER OG PARKERING)
- REKURRANSE

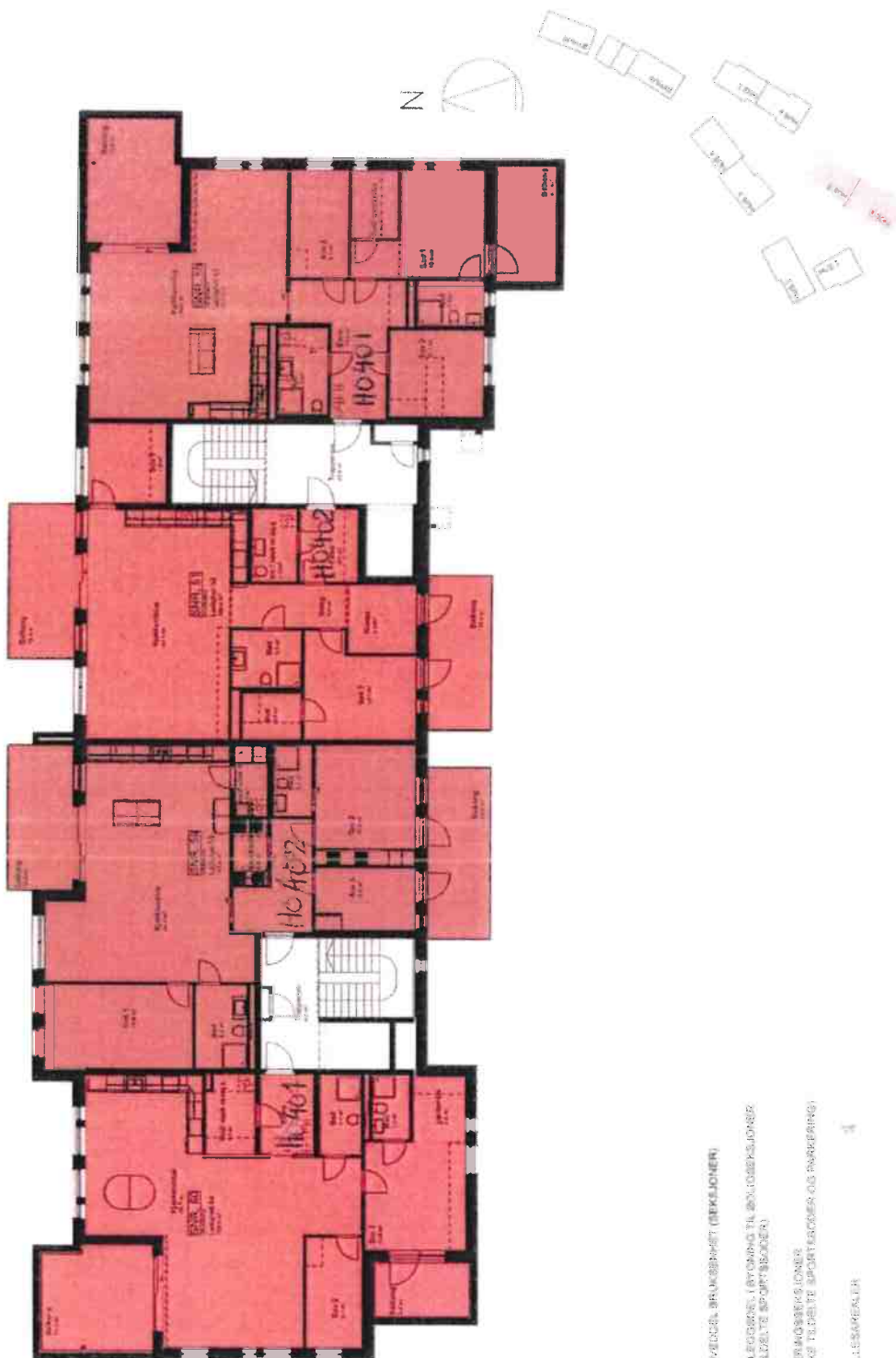
17164 Synt 58-57 og 49-48  
Fagerliveien  
Hus 7 og 8 - 3.Etasje  
Skanska Offshore AS

Dato: 15.11.2022  
Tegn: PPH  
Kont: SLG

ingstegning  
08/2020  
1:1000 Planrisning



Hus 7 og 8



- HOVEDBRUKSBEMER (BETJENINGEN)
- TILLEGGENDE (BYGNING TIL ENJØRKSJØNER  
(TILDELTE SPORTRØKER)
- ANNEKSJØRKSJØNER  
(SPOR TRØKTE SPORTRØKES OG ANNEKSJØR)
- FELLESAREALER




17154 Sørbo-Åg 51-50  
 Fageråvågen  
 Hus 7 og 8 - 4. Etasje  
 Skanska Grunnlag og Bygging AS

innstegning / Dato: 15.11.2022  
 08/040 / MÅ  
 Tegn.: PCH  
 T. 1.025 / Korr.: BLG

Hus 7 og 8



-  HØVEDDEL (BUREAUKONTOR)
-  TELEKOMMUNIKASJONSSYSTEMER (TELEFON, SPORTELSE)
-  MARKERINGSKONTOR (BASSE TILBELYST SPORSTREKKE OG TRÅNINGS)
-  FELLEKSPANALER

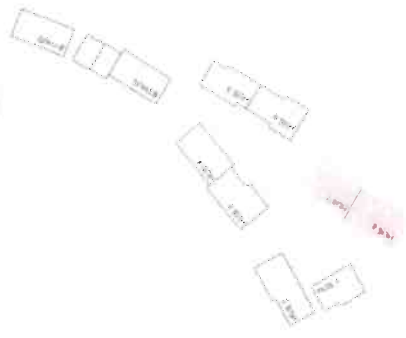
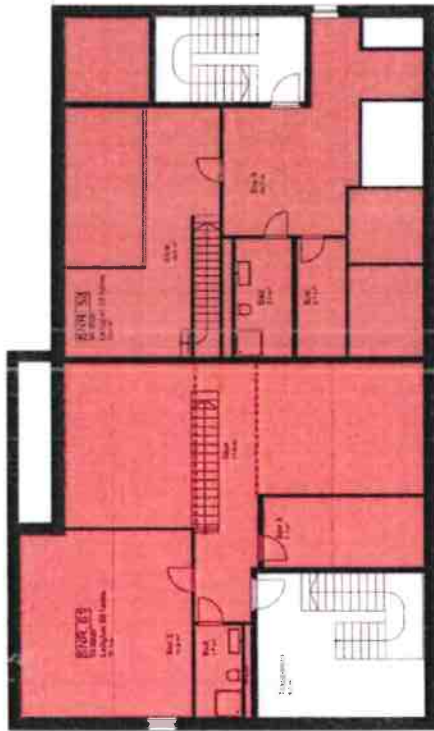
17154 Sorbø og S2  
Følgerivestien  
Hus 7 og 8 - 5.Etasje  
Sjettepartikkelbygg AS



inngangsplaning  
18.11.2022  
Dato: 18.11.2022  
MAB  
Tegn: PKN  
Kont: BLG  
100000000  
n. 100000000



Hus 7 og 8



- HOVEDDEL, BRUKSOMRÅDE (BOLIGBLOKKER)
- TILLEGGENDE LØSNING TIL BOLIGFUNKSJONER (TILDELTE SPORTBLOKKER)
- ADRIKKSLOKASJONER (BEID TILDELTE SPORTBLOKKER og PARTISJON)
- FELLESAREALER

17184 Sørby 0952  
Fageriveien  
Hus 7 og 8 - 6.Etasje  
Stasjons- og transportkontroll AS

eflingstegning  
080600  
1.1005 Fremtidsstad

Dato: 15.11.2022  
MÅB  
Tegn: PKH  
Kont: BSLS







## ERKLÆRING ADKOMSTRETT

### GNR. 208, BNR. 360 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

Sarpsborg, 20.06.2023

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

Fagerliveien Utvikling AS, org. nr. 919 444 940

  
Øyvind Harridsleff



Doknr: 688895 Tinglyst: 29.06.2023  
STATENS KARTVERK

Karivold Borettslag,  
Gnr. 208, bnr. 866 og  
Gnr. 208, bnr. 1, fnr. 1271



Skala: 1:500  
Grunnplan

0 25 50 75 100

Fageriveien

Fageriveien

Fageriveien

Fageriveien

Ca. plassering adkomstrett

Fageriveien



Relevant iht. festebrev-  
teknisk informasjon  
977048958  
org.nr. 919 444 940

**ERKLÆRING OM GJENSIDIG BRUKSRETT TIL ANNEN EIENDOM****Forhold som skal tinglyses:**

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

**Forhold som ikke skal tinglyses:**

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

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

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

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




Doknr: 732804 Tinglyst: 04.07.2022  
STATENS KARTVERK

Fredrikstad, 13.06.2022

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

  
Øyvind Hærdisleff

  
Torodd Hærdisleff  
FAGERLLIVEIEN  
UTVIKLING AS  
1&Co

Bilag 1



*Toril Hauvstad*



Rekvisit iht. fabelstyre  
forvaltningssak nr. 2022/732713/200  
977048958  
org.nr./todeleier.

## ERKLÆRING – TEKNISK INFRASTRUKTUR GNR. 208, BNR. 360 OG FESTETOMT GNR. 208, BNR. 1192 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

### Forhold som skal tinglyses:

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

### Forhold som ikke skal tinglyses:

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

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

Fredrikstad, 27.05.2022

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

Fagerliveien Utvikling AS, org nr.: 919 444 940



Øyvind Haridsieff  
Iht. Fullmakt



Doknr. 732713 Tinglyst: 04.07.2022  
STATENS KARTVERK

*Handwritten signature: Torild Harestad*



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

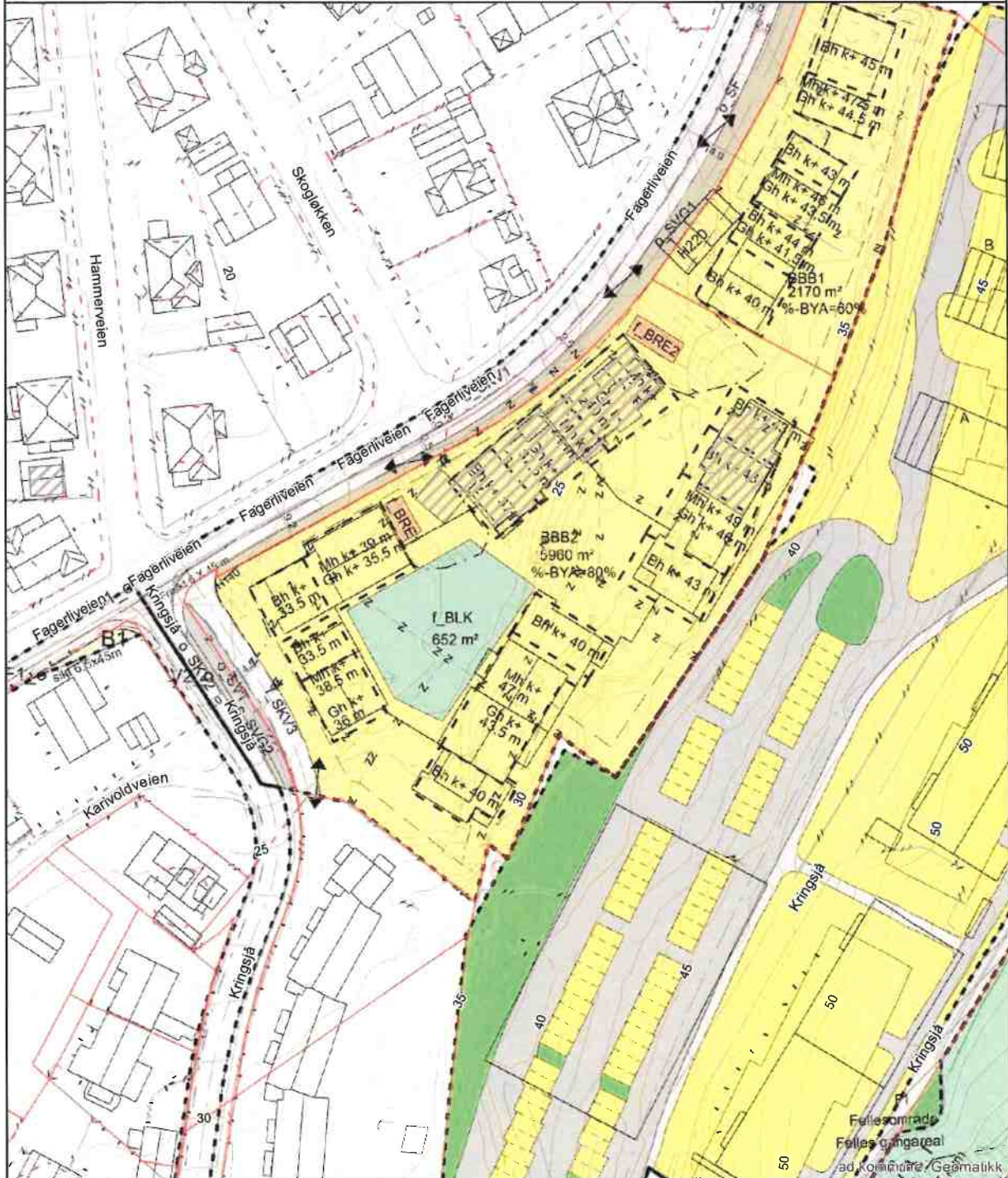
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-11-04



Planident: 1188  
Ikrafttredelsesdato: 10.12.2020  
Plannavn: Fagerlifjellet

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

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



## Detaljreguleringsplan for Fagerlifjellet

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

Datert: 28.04.2020

Revidert: 11.09.2020, 19.10.2020

### 1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

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

#### § 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse – BBB1-2 (Rp 1113)

Renovasjonsanlegg – BRE1-2 (Rp 1550)

Lekeplass – BLK (Rp 1610)

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

Kjørevei – SKV1-3 (Rp 2011)

Fortau – SF (Rp 2012)

Annen veigrunn – tekniske anlegg SVT (Rp 2018)

Annen veigrunn - grøntareal SVG1-2 (Rp 2019)

#### § 12-6. Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

Gul støysone iht. T1442 (H220)

### 3 Formålsparagraf

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

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

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

### 5 FELLESBESTEMMELSER

#### 5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5 Fjernvarme (pbl § 12-7, nr. 8)

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

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

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

## 5.7 Grunnforurensning

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

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

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

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

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

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

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

### 6.3 Renovasjonsanlegg – BRE1-2

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

### 6.4 Lekeplass – BLK

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

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

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

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

### 7.2 Fortau (SF), pbl § 12-7. nr. 14.

Fortau SF er offentlig.

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

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

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

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

## 8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

### 8.1 Sikringssone – frisikt (H140\_1), pbl § 12-7. nr. 4.

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

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

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

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

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

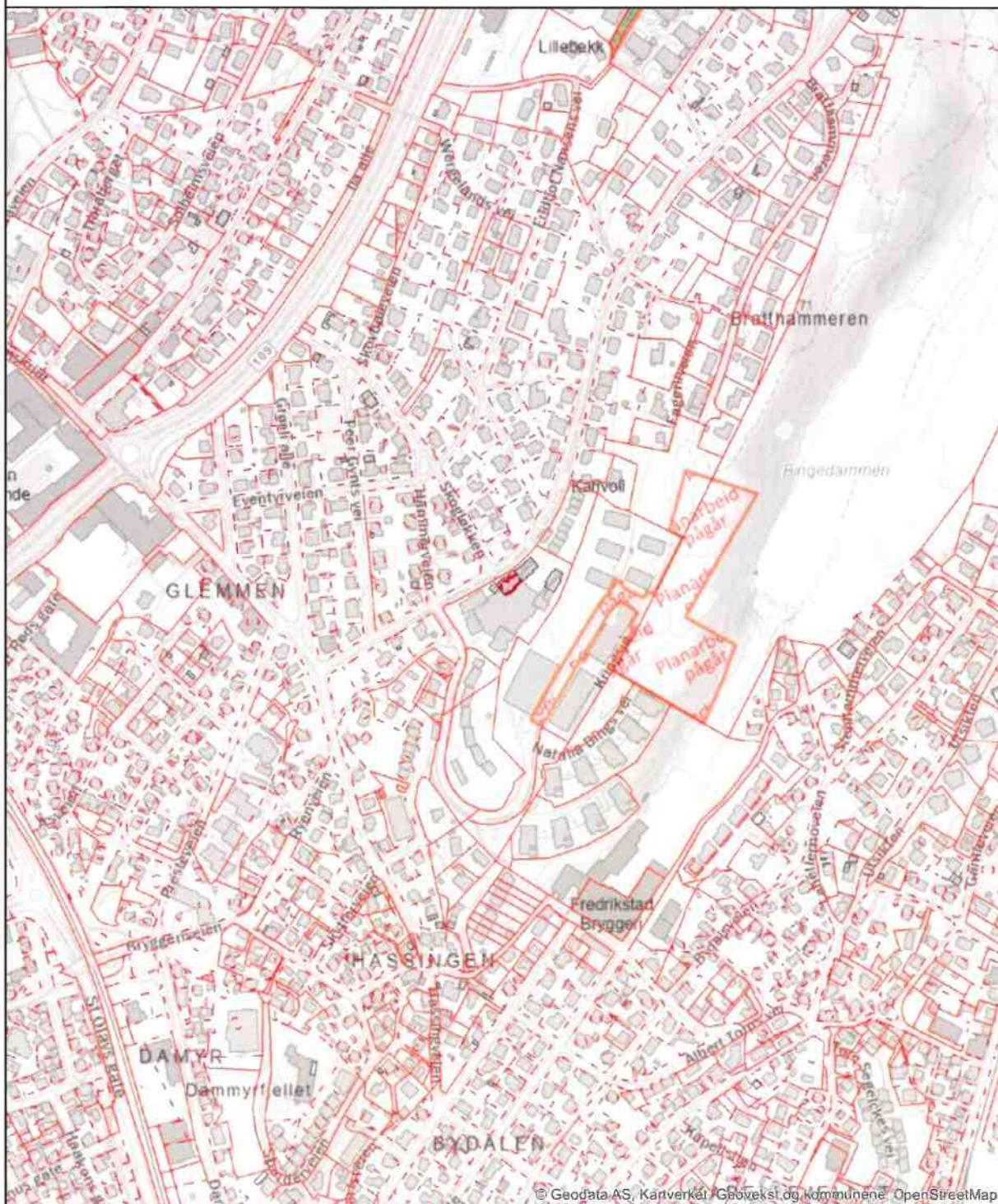
Adresse: Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 208/360/0/

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



Planident: 1228  
Plannavn: Bryggerifjellet III

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





## : Fagerliveien 9-25 (17678)

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

Høyeste tilstandsklasse: -

Totalt areal: **9158 m2****Fylke:****Østfold****Kommune:****Fredrikstad**Forurenset område ▲

1 forurenset område(er) er registrert

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

Forurensning

Ikke registrert

**Rapporter**

Ikke registrert

**Vedtak** ▼

1 vedtak er registrert

**Vedtaksstype**

Lovverk

**Fattet  
dato****Frist  
dato****Pålegg  
gitt til****Fil**Godkjent  
etter § 2-8 i  
bygge- og  
gravekapitlet

Forurensningsloven

27. juli  
202127.  
juli  
2023Fagerliveien  
Utvikling AS

Eiendom 208487, Fagerliveien 9-25 - Godkjenning av tiltaksplan for gr

**Virksomhet**

Ikke registrert

**Bransje**

Ikke registrert

**Tiltak**

Ikke registrert



FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

**Megleropplysninger** fra virksomhet Miljø og landbruk 04.11.2024, ordrenr 8145947

**Eiendomsopplysninger**

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

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

**WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:**

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

I tillegg gis det informasjon om forurenset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

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

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



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

## Eiendomsrapport for 208 / 360 / 0 /

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Uttarming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

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

## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. november 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 208 Bruksnr.: 360 Festenr.: 0 Seksjonsnr.:  
Adresse: Fagerliveien 17, 1605 FREDRIKSTAD

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

# Grunnkart med ortofoto



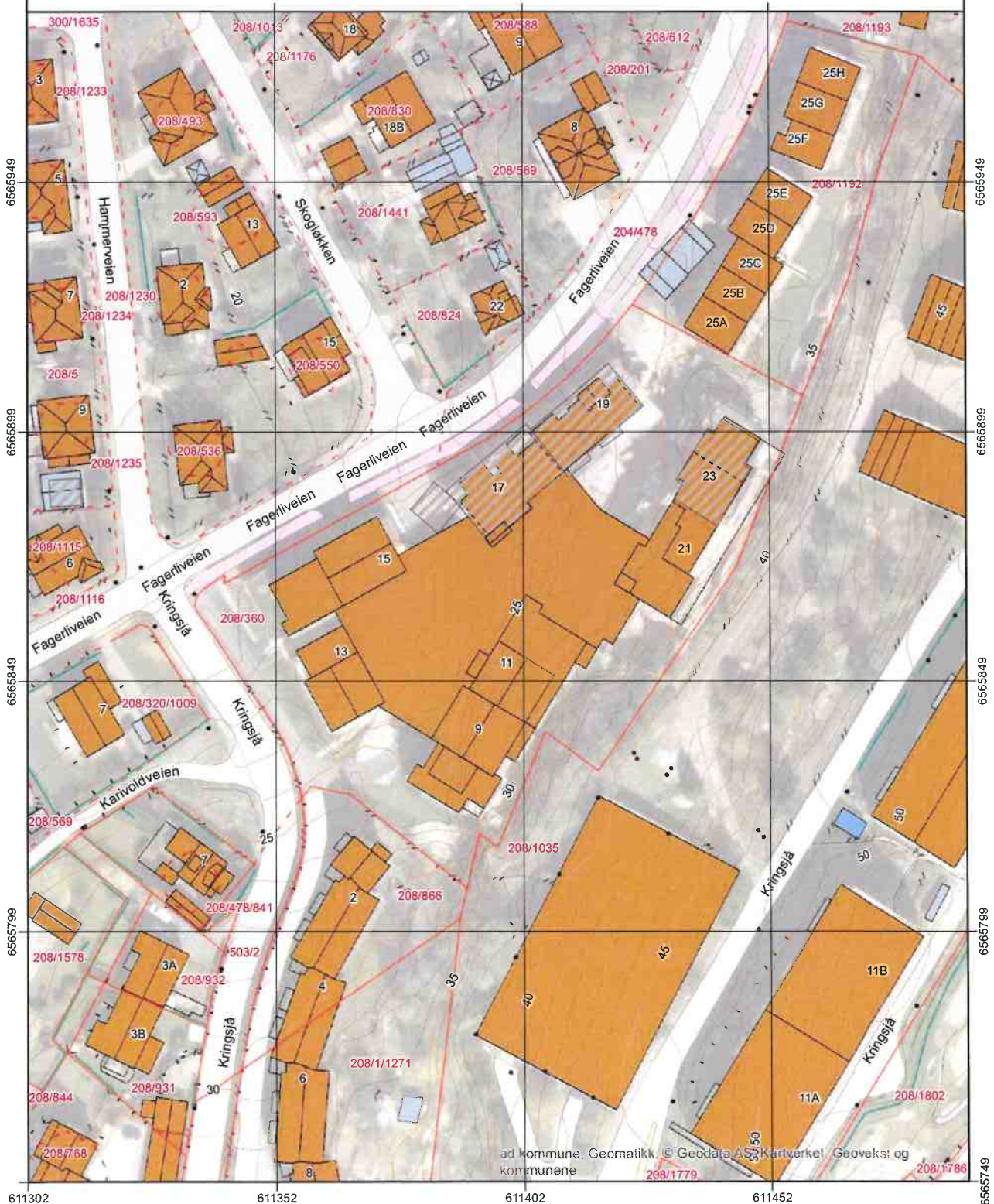
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



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



# Oversiktskart



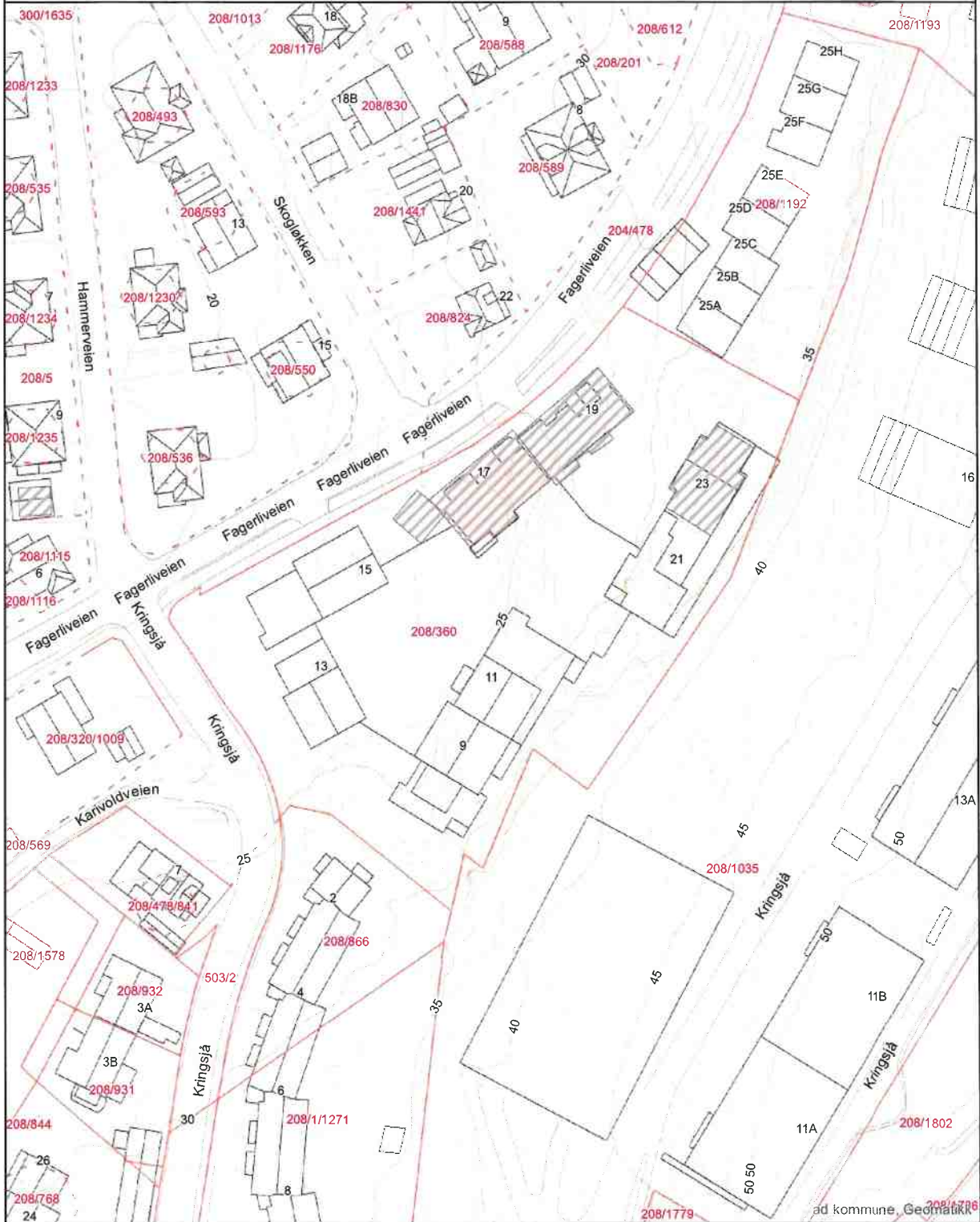
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



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



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

Bruksnavn		Beregnet areal	0,0
Etablert dato	28.02.2023	Historisk oppgitt areal	0,0
Oppdatert dato	31.10.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

## Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LEIF ERIK SMEDBAKKEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LIV SMEDBAKKEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

## Forretninger

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

## Bygninger

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

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

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



**Bygningsstatushistorikk**

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

**Bruksenheter**

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

**Etasjer**

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

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	17		1605 FREDRIKSTAD

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



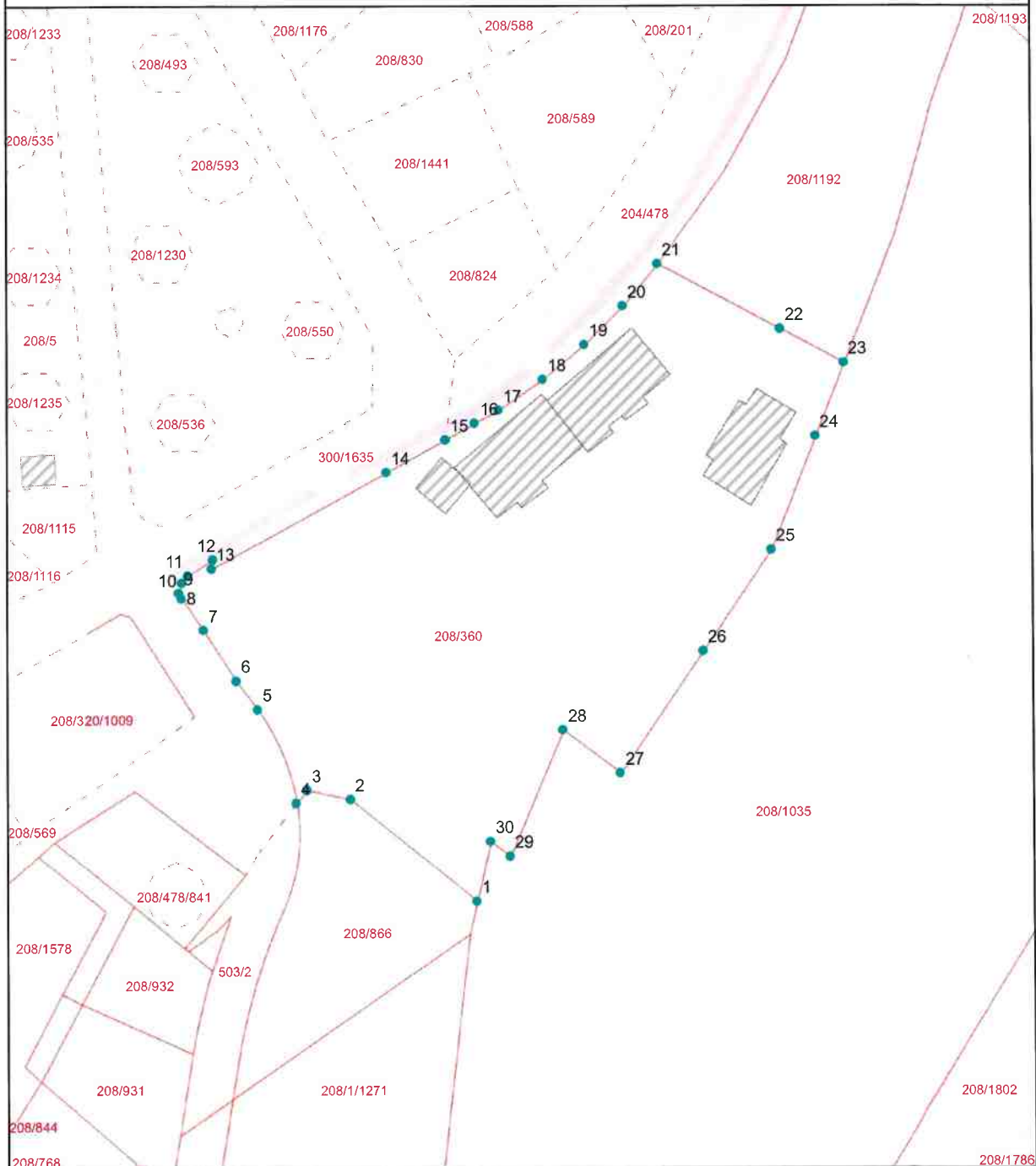
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



# Grunnkart



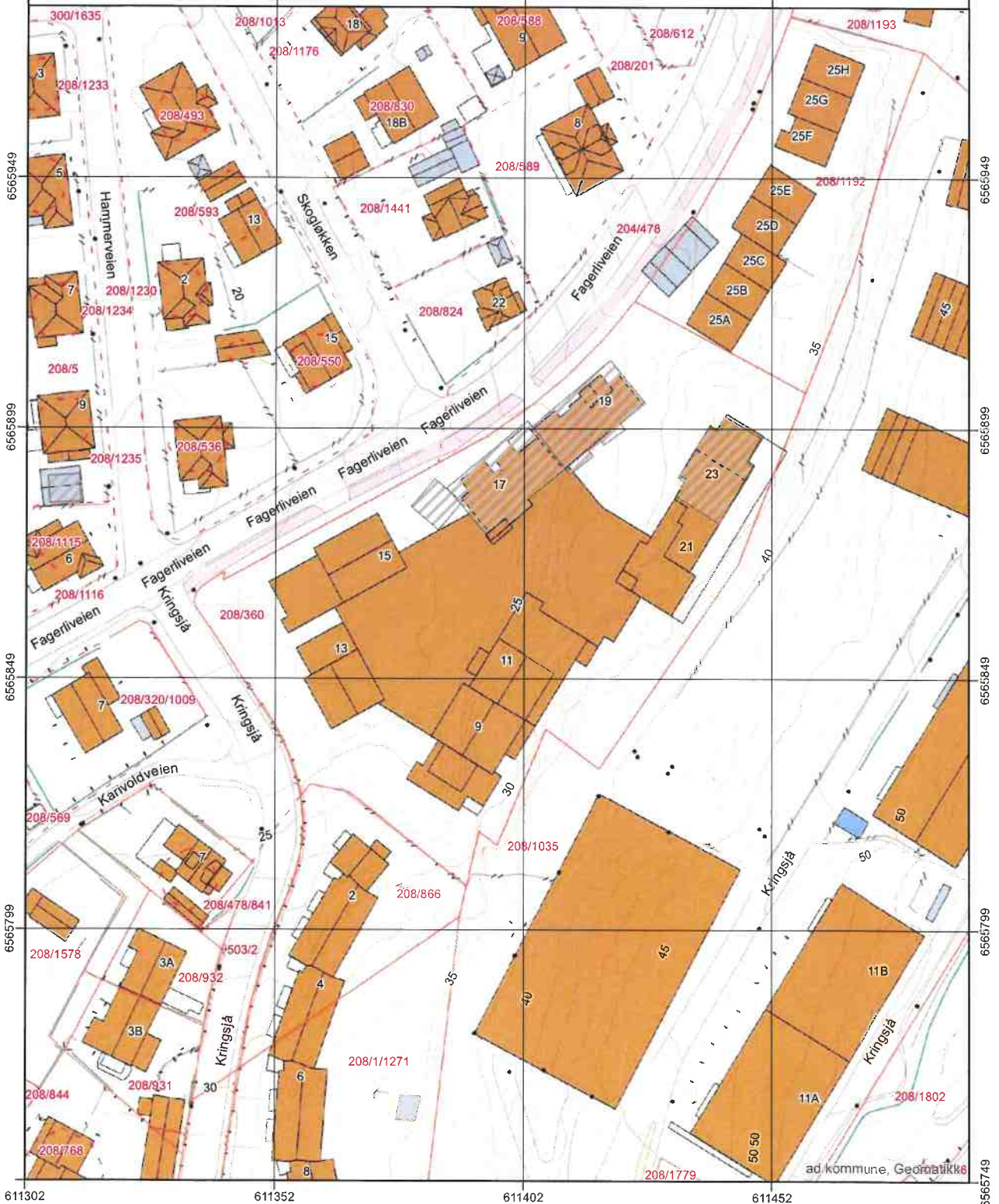
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



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





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

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

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

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
1477/24

### Midlertidig brukstillatelse

#### Midlertidig brukstillatelse er gitt

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

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

#### Brukstillatelsen gjelder for

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

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

#### Gjenstående arbeider

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

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

*Fag/Foretak: Gjenstående arbeider*

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

#### Regulering og byggesak

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

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

Saksnummer 2024/86288

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

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

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

VA / Jørgen Karstensen AS: Asfalt / belegningsstein

Heis / Otis: Det søkes for heiser 55NE5179, -80, -81 og -82. Det gjenstår sluttkontroll ved Norsk heiskontroll og lukking av eventuelle avvik etter sluttkontroll. Skal være utført innen 4/10.

Ventilasjon / Voler: Innregulering

Resterende deler av tiltaket hvor det ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:  
Mindre komplettering beplantning og utomhus (som ikke påvirker sikkerhetsnivå)

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

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 01.08.2025.

#### **Gebyr**

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

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

#### **Rett til å klage**

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

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*

Iselin Trømborg Nordberg  
juridisk spesialrådgiver

Tor Midtvåge  
overingeniør

#### **Vedlegg**

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

Kopi til eksterne mottakere:

FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS

Sandesundsveien 2

1724

SARPSBORG



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91  
HALDEN

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

### Midlertidig brukstillatelse

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

### Delegert vedtak

Behandlet på vegne av  
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.  
228/23

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

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

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

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

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

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

Gjenstående arbeider skal i henhold til søknad være utført innen 01.08.2025

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Snorre Huseby  
avdelingsleder byggesak

Tor Midtvåge  
overingeniør

#### Virksomhet Regulering og byggesak

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

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



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	Bnr: 360	Fnr: 0	Snr:
Adresse:	Fagerliveien 11 ▾		
Areal:	6950.6 m <sup>2</sup> *	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:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 1188 Fagerlifjellet	<b>Formål:</b> 220 - Gul sone T-1442 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2011 - Kjørveg 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.	<b>Godkjent/vedtatt:</b> desember 10, 2020
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Bestemmelser.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Fagerlia I Boligsameie  
25. april 2024



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdøg og øker boligselskapets verdier

Fagerlia | Boligsameie

Org.nr. 931397907

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

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

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

### FYSISK MØTE

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

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

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



**SOLIBO**

Forenlder styrets hverdag og øker boligselskaps verdier

Fagerlia I Boligsameie

Org.nr. 931397907

Til eiere i Fagerlia I Boligsameie

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Sak 6A – Implementering av kameraovervåking i parkeringsanlegg



## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Styrets sammensetning

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

### Kontaktinformasjon

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

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

### Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

### Revisor

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

### Forsikring

Forsikringselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP 4941998**

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



### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

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

### Kommentarer til årsregnskapet

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

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

### Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

#### Fagerlia 1 Boligsameie

#### Resultatregnskap 2023

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



## Fagerlia 1 Boligsameie Balanse 2023

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

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret 7.mars 2024



## Fagerlia 1 Boligsameie

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Sameiet har vært under oppføring i 2023.

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

Regnskap 2023 gjelder perioden september - desember 2023.

### Note nr. 2 - Innkrevde sameieknstnader 2023

Innkrevde sameieknstnader	437 332
<b>Sum innkrevde sameieknstnader</b>	<b><u>437 332</u></b>

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

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

### Note nr. 4 - Egenkapital

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

**SOLIBO**

Foreneder styrets hverdag og øker boligselskaps verdier

Fagerlia I Boligsameie

Org.nr. 931397907

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den  
norske Revisorförning  
Autorisert regnskaps-  
foretaksselskapRegistrert i Foretaksregisteret  
NO: 952 011 677 AV/S  
Borkegata 61 29 05 6636  
Høyemesset | www.solhoi.no

Til årsmøtet i Fagerlia 1 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



Solibo Foretaks AS | Høyemesset 61 29 05 6636 | Telefon: 93 13 97 90 7 | E-post: bok@solibo.no | NO - 27 49 13 63 33

© Solibo Foretaks AS 2023. Alle rettigheter forbeholdt. Dette dokumentet er utarbeidet av Solibo Foretaks AS og kan inneholde opplysninger som er utelukkende beregnet for den enkelte kunde. Solibo Foretaks AS er ansvarlig for innholdet i dette dokumentet.





**SOLIBO**

Forenlder styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

Fagerlia | Boligsameie

Org.nr. 931397907



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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

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

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

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

Sarpsborg, 27. mars 2024  
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

## 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:

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

### 5.2 Valg av 1 styremedlem

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

### 5.3 Valg av 2 varamedlemmer

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

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



## 6. INNKOMNE SAKER

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

#### Forslagstiller:

Styret

#### Saksgrunnlag:

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

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

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

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

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

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



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

#### Forslag til vedtak:

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

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

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

Forretningssjef for Solibo AS var representert ved Kjersti B. Hauge

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Stian Gretland** foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

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

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

**10** seksjonseiere

**41** seksjoner eid av utbygger, Fageliveien Utvikling AS.

**1** fullmakter

**Totalt 52 stemmer**

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

**Vedtak:** Godkjent

## 2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2023

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

**Vedtak:** Godkjent

---

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

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

### 5.2. Valg av styremedlemmer

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

### 5.3. Valg av varamedlemmer

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

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

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

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

**Vedtak:** Godkjent

---

## 6. Innmeldte saker

### 6.1 Implementering av kameraovervåking i parkeringsanlegg

**Forslagstiller:**  
Styret

**Forslagstillers saksfremstilling:**  
Se innkallingen til møtet.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

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

**Vedtak:**  
Enstemmig godkjent

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

**Stian Gretland /s/**

Protokollvitne:

**Knut Ole Tande /s/**

Protokollfører:

**Kjersti B. Hauge /s/**



## VEDTEKTER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

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

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Fagerlia 1 boligsameie, Fredrikstad.

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

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

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæring for eiendommen. Boligseksjonenes sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Næringsseksjonene har fått telleren 1. Se nærmere punkt 8 om betydningen av det ved fordeling av felleskostnader. I disse vedtektene brukes «bruksenhet» og «seksjon» som uttrykk for det samme.

### 2. Diskriminering

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

### 3. Eierskifte

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

### 4. Seksjonseierens bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

## **6. Parkering og boder**

### **6.1 Parkeringskjeller og gjesteparkering**

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

## **6.2 Organisering av parkeringskjeller og gjesteparkering:**

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

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

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

## **6.3 Kostnader og vedlikehold:**

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

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

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

## **6.4 Ladepunkt for elbil**

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

## **6.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

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

## **6.6 Boder – noen boder som næringsseksjon**

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

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

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

## **6.7 Kameraovervåking – felles parkeringskjeller.**

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

## **7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

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

## **8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter**

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

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

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er beskrevet i nedenfor:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Seksjonseierne ansvar utad**

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

## **10. Årsmøtet**

### **10.1 Årsmøtets myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### **10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet**

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjöring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **10.3 Årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **10.4 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle**

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

#### **10.6 Møteledelse. Protokoll**

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

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

### **11. Styret**

#### **11.1. Valg av styre**

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

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

#### **11.2. Styremøter**

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### **11.3. Styrets oppgaver**

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

### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

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

## **12. Forretningsfører**

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

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

## **13. Inhabilitet**

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

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

## **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

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

To styremedlemmer i felleskap forplikter seksjonseierne med sin underskrift.



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

#### **15. Mindretallsvern**

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

#### **16. Regnskap**

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

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

#### **17. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

#### **18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

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

#### **19. Bygningsmessige arbeider**

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

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

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

Seksjonseier kan ikke ombygge eller på annen måte endre bruksenhetens boder i kjeller, balkonger, terrasser, utvendige boder o.l. (yte rom bygget og ment å være rom uten varig opphold), uten sameiets skriftlige forhåndsamtykke. Forbudet gjelder også endringer på en bruksenhetens

eventuelle innvendige tilleggsarealer. Forbudet omfatter også innlemmelse av slikt areal som en del av boligens boareal.

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

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

## **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## **21. Felles bruk av utomhusområdet**

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

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

## **22. Eierseksjonsloven**

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

## VEDTEKTER FOR TINGSRETTLIGE SAMEIE - PARKERING I FAGERLIA 1

### 1. Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Fagerlia 1 parkeringssameie.

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

Disse vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne i næringsseksjonen.

### 2. Sameiernes rettslig og faktiske rådighet

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

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

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

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

### 3 Kostnader og vedlikehold:

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

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

#### **4 Ladepunkt for elbil**

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

#### **5 Parkering og andre tiltak for personer med nedsatt funksjonsevne**

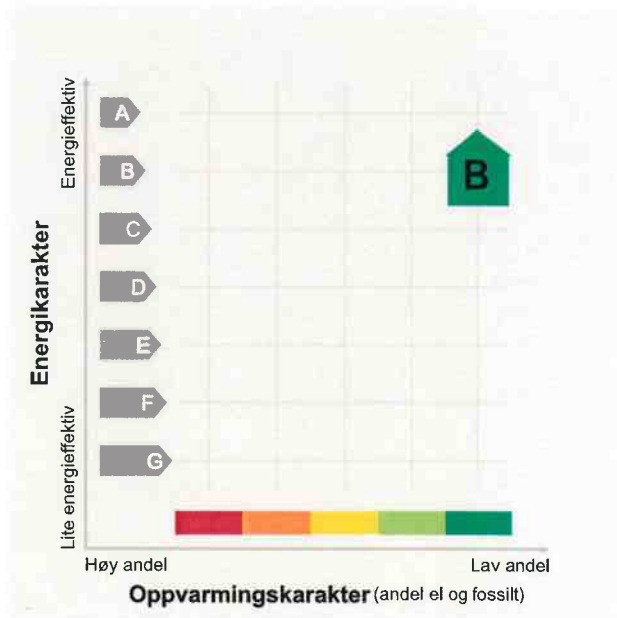
Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en hjemmelshaver til næringsseksjonen, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en hjemmelshaver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

#### **6 Forholdet til sameieloven**

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 17
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300900231
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-32226
Dato	30.09.2024
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2024

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 92

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fagerliveien 17	300900231	H0202	16	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	55 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	92 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	92 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	237 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	37,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,11 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,16
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,84
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Klimastasjon / kilde

Fredrikstad  
(MeteoNorm)

Dato for beregning

18.9.2024

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

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	Agnalt & Holmen AS

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	20,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,9 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,8 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	88,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 621 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,71 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 467 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,28 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 674 kWh/år

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

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

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 559 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	5 062 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 621 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %
--------------------------------------	--------



# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden**  
for å lese mer om innholdet  
i Boligkjøperpakkene.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARERER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
  - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
  - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
  - 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
  - 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
  - 14. POSTKASSE** medfølger.
  - 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
  - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
  - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
  - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
  - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
  - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
  - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
  - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# Nabolagsprofil

Fagerliveien 19 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

Fagerliveien 1 Linje 8	2 min	0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min	0.9 km
Sentrum fergeteie Linje 805	17 min	1.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	18 min	1.3 km
Cicignon fergeteie Linje 803	23 min	1.6 km

## Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	16 min	1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	20 min	1.5 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	6 min	2.2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	7 min	2.9 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	8 min	0.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	16 min	1.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

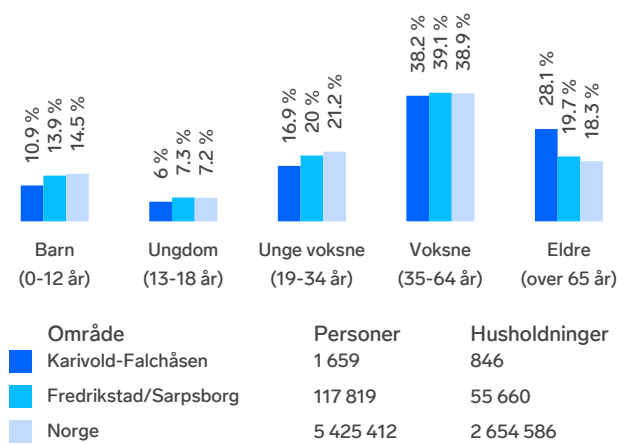
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager



Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min	0.7 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	13 min	1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	18 min	1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	6 min	0.4 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	13 min	1 km




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

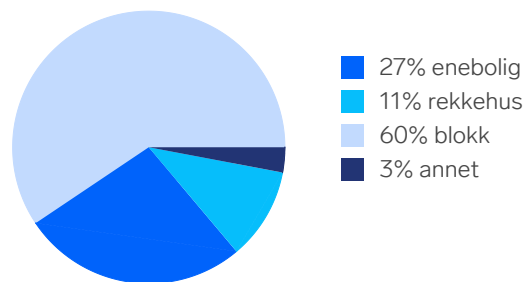
 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

 **Gateparkering**  
Lett 84/100





## Sport

-  Glemmen videregående Aktivitetshall 7 min   
0.5 km
-  Bratlieparken balløkke Ballspill 16 min   
1.1 km
-  Family Sports Club Fredrikstad 9 min 
-  Centrum Helsestudio 10 min 

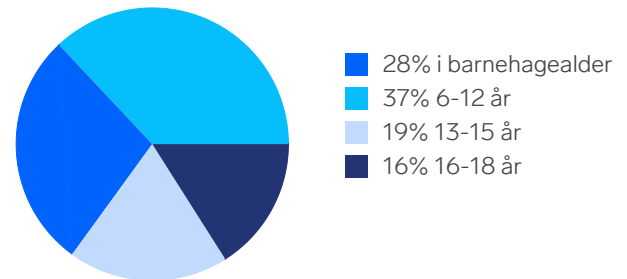
## Boligmasse



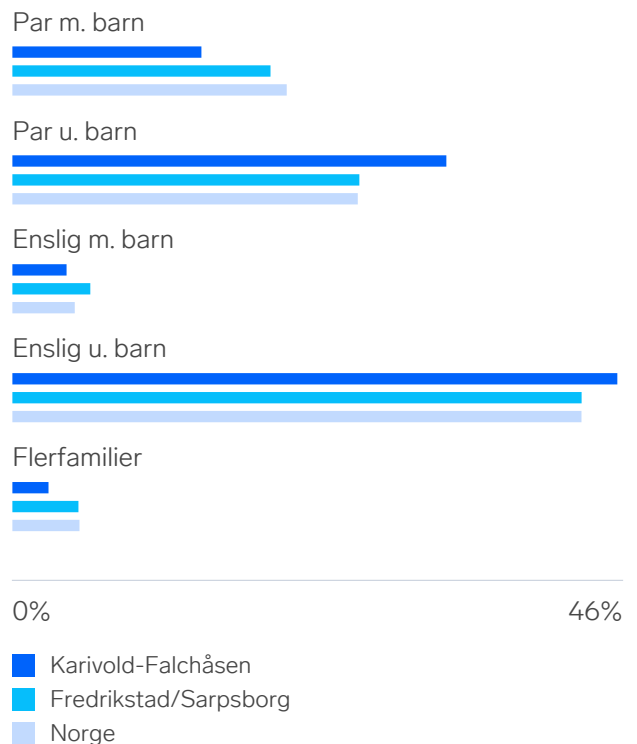
## Varer/Tjenester

-  Torvbyen 12 min 
-  Vitusapotek Hassingen 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

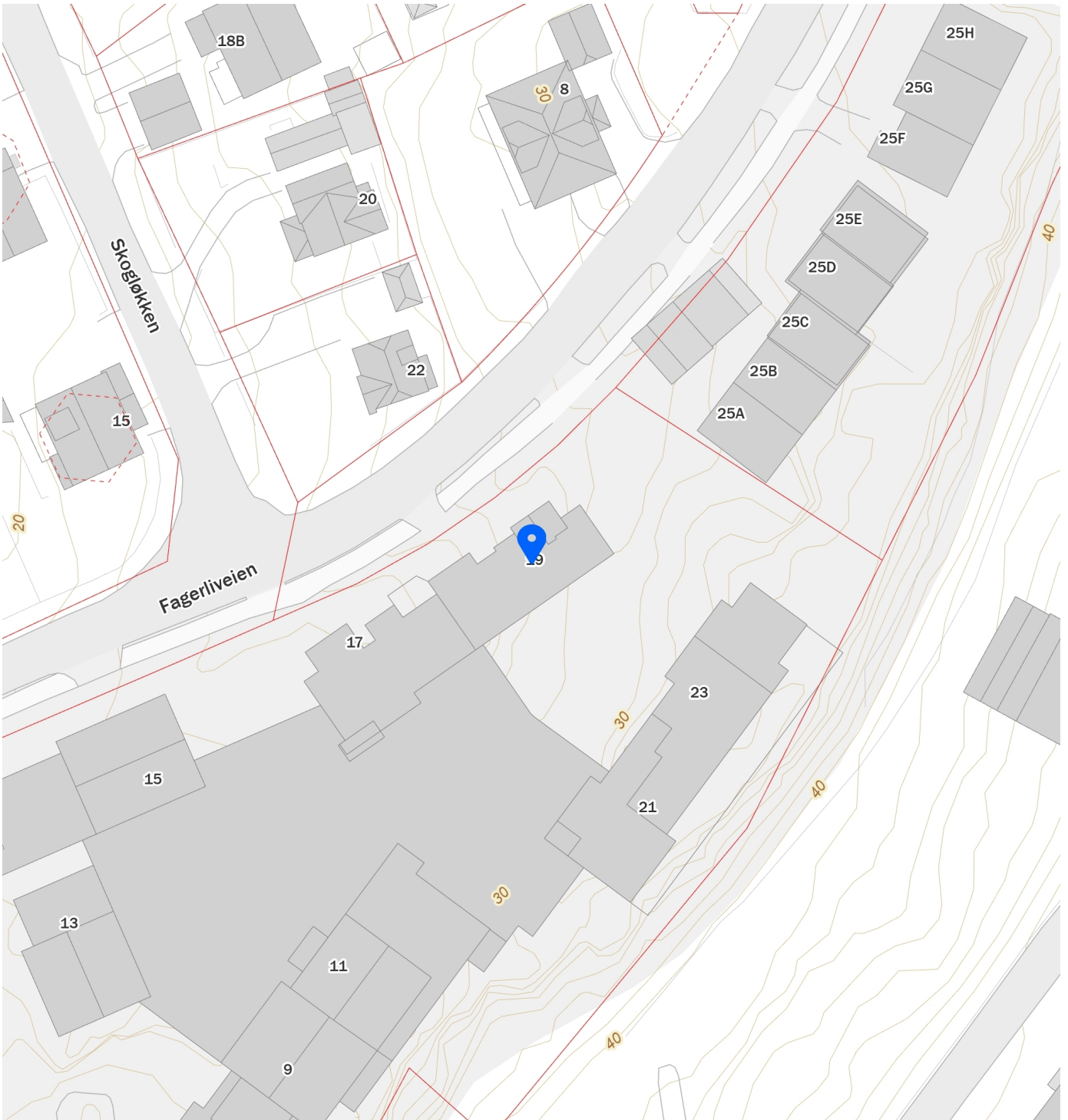
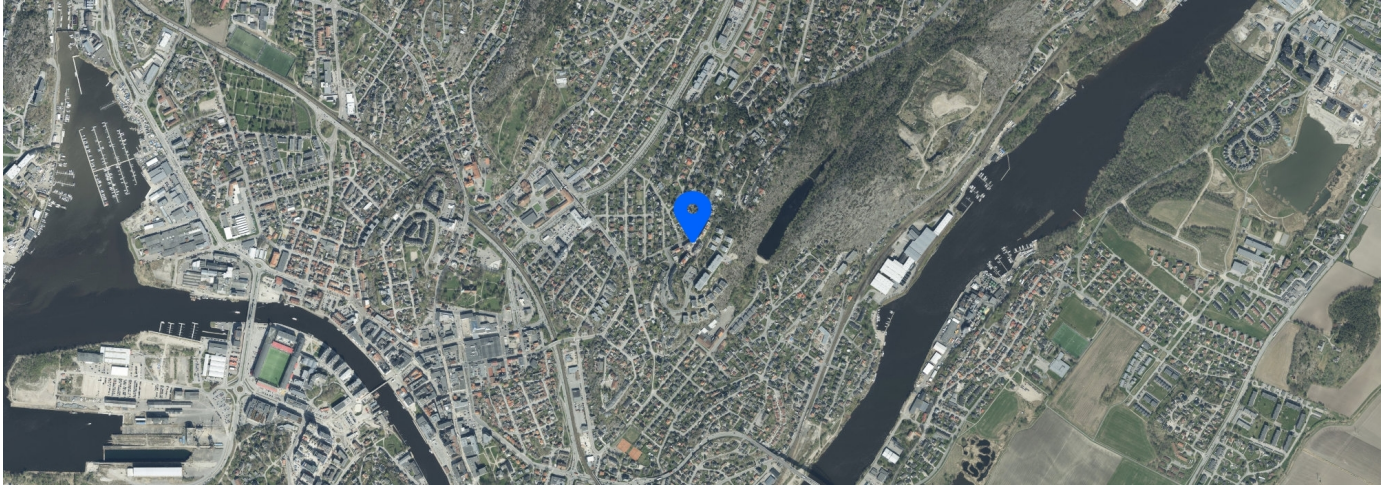


## Familiesammensetning



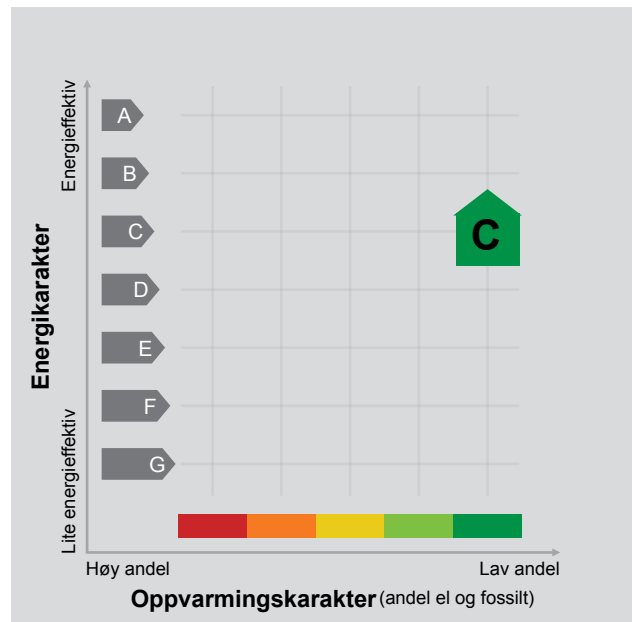
## Sivilstand

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



# ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 19
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	360
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300900293
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2024-32216
Dato	30.09.2024
Innmeldt av	Agnalt & Holmen AS v/ MAGNE AGNALT



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 2024

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 119

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

[www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fagerliveien 19	300900293	H0401	25	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	88 m <sup>2</sup>
Areal tak	94 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	38 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	119 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	119 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	320 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	31,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	96,4 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,11 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Klimastasjon / kilde

Fredrikstad  
(MeteoNorm)

Dato for beregning

30.9.2024



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

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	Agnalt & Holmen AS

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	29,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	3,8 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,4 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	96,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 354 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,81 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 316 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,83 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 356 kWh/år

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

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

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 555 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	7 799 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 354 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,9 %
--------------------------------------	--------