



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Fagerliveien 9

Vår ref.: 192260045

FREDRIKSTAD 30.04.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex v/Fredrik Ekeberg. Befaringsdato 27.04.2026,
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår, datert 20.04.2026
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Seksjonsbegjæring, erklæring om adkomstrett, erklæring om gjensidig bruksrett, erklæring om teknisk infrastruktur
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - f. Matrikkelrapport
 - g. Opplysning om ferdigattest, datert 28.11.2024
5. Informasjon fra forretningsfører 20.04.2026
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler /ordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. 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.
10. Budskjema

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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Fagerliveien 9
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 208/360
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 30.04.2026
Befaringsdato: 27.04.2026
Referansenummer: 15081635

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 113 m² (BRA-i: 108 m²)

Totalt bruksareal: 113 m² (BRA-i: 108 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Fredrik Ekeberg



95968063

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	27.04.2026
Referansenummer	15081635
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0045
Hjemmelshaver/selger	Petter Lund
Bygningssakkyndig inspektør	Fredrik Ekeberg
Tilstede på befaringen	Petter Lund
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	30.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fagerliveien 9
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	208/360
Seksjonsnr.	56
Tomt	Eiet tomt: 6951 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2023.		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende Fredrikstad, Fredrikstad kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, belegningsstein, lekeplass, plenarealer, og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert videoporttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2023. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etagenskillere av betong. Tilnærmet flatt tak, ikke mulig å besiktige fra leilighet eller bakkeplan. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Balkongdør med karmen av tre, som er utvendig belagt med metallplater. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder

2. etasje: Entré, hall, 2 bad, 2 soverom, walk-in garderobe, bod, stue og kjøkken. Adkomst til balkong fra stue og soverom 1.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
---------	--------	---------------	------	--------------------------

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	108			108	22
	Entré, hall, bod, 2 bad, 2 soverom, walk-in garderobe, stue og kjøkken.				Balkong nordvest 15 kvm. Balkong sydvest 7 kvm.
Kjelleretasje		5		5	
		Bod kjelleretasje.			
SUM	108	5		113	22
Total bruksareal: 113 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Det er målt fra 2,24 m til 2,63 m.

Leiligheten disponerer en bod plassert i kjelleretasje på 5 kvm.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg med adkomst via heis eller trapp.

Sameiet disponerer ut en leilighet for leie til beboere ved behov.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.


Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 20.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 29.04.2021. Fremlagt snittegning fra byggeår datert sist endret i utbygger mappe 07.08.2023.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 24.07.2023.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	FDV-dokumentasjon fra byggeår, med varierende dateringer, fremlegges digitalt (ligger på utbyggers egne nettsider).
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med ny intallasjon i leilighet datert 07.08.2023. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.


Rapport

Våtrom - Bad 1.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Vegghengt baderommøbel. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

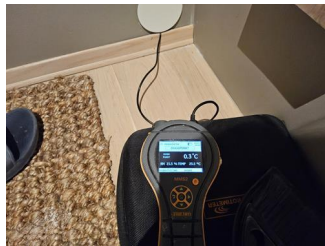
 TG 1 Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende entré. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 21.5 prosent, ved 23,5 grader celsius med duggpunkt på 0.3 grader celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.




Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk dusjsone bad 1.




Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1.

Våtrom - Bad 2.

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Dusjnise med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilleggende konstruksjon

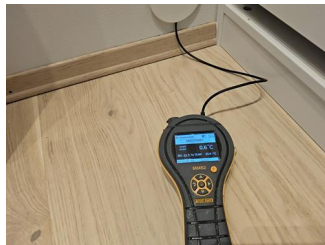
 TG 1 Lekkasjesikkerhet Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.

Utført kontroll i tilleggende konstruksjon

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende garderobe. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Relativ fuktighet ble målt til 21.5 prosent, ved 23.9 grader celsius med duggpunkt på 0.6 grader celsius.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.




Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk dusjsone bad 2.



Utført kontroll i tilleggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2.

Kjøkken




Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate med laminert overflate. Benkeplate av stein på kjøkkenøy. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og vinkjøler. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Enkelte synlige forkrommede rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Automatisk vannstopper med fuktsensor i fordelerskap. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i entré. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i himling i bod.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
-  TG 1 Mekaniske ventilasjonsanlegg **Ifølge huseier har ventilasjonsanlegget blitt inspisert og gitt filterbytte årlig.**
(utover det som nevnes under **Det anbefales å inspisere og rense ventilasjonskanaler minst en gang hvert femte år.**
andre sjekkpunkter)
-  TGIU Innvendig stakeluke **Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.**



Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvflater belagt med fliser. Gulvvarme i alle rom. Malte veggflater. Nedsenket himling med downlights. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
2. Etasje
-  TG 1 2. Etasje **I stue og soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.**


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring


Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30, lydklasse 43 db og kikkehull. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre fra 2022. Utvendig kledd med metallplater. Vinduer med karm/ramme av tre fra 2022. Utvendig kledd med metallplater.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Rekkverkshøyde er målt til 1 meter.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod.

Inntakssikring er plassert i eget sikringsskap plassert i felles gang (utenfor leiligheten).

Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

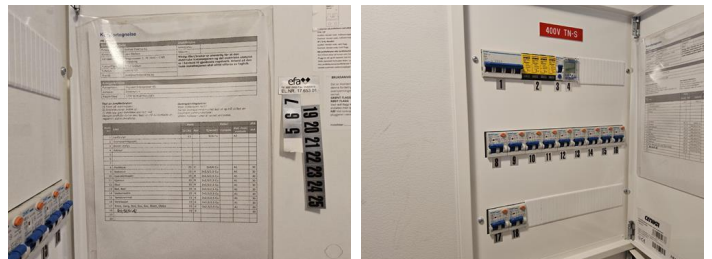
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygnings sakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspårligte inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspårligte arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 95968063

Egenerklæring

Fagerliveien 9, 1605 FREDRIKSTAD

20 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagerliveien 9	Fagerliveien 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

2 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Lund, Petter

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 36626174

Egenerklærings skjema

Name

Petter Lund

Date

2026-04-20

Identification



Petter Lund



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Petter Lund

20/04-2026
13:00:33

BankID OIDC
High

Jnr 2/23

FREDRIKSTAD KOMMUN
KORTTALL AV FREDRIKSTAD BYGGE

23/1688

Søknad om seksjonering

17 JAN. 2023

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn FREDRIKSTAD	Kommunens adresse PB MUS, 1602 FREDRIKSTAD	Kontaktperson A Skarv
--------------------------------------	--	---------------------------------

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

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

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 3004	Kommunens navn Fredrikstad	Gårdsnr. 208	Braksnr. 360	Festnr.
---------------------------	--------------------------------------	------------------------	------------------------	---------

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn		Eierandel (oppgis som brøk)
919 444 940	FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS		1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen ønskes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksli seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Snr	Formål	Seksjonens formål		Samelebrøk (teller)				Tilleggsareal											
		Brak (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brak (teller)	Tilleggsareal	Snr	Formål	Brak (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	113	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: **2/1 23** Innsenderens underskrift: *[Signature]*

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra subseiendom 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 grunnleilighet, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygging eller selv nødvendige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteplasseringsareal, 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 leilighetsseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og et bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til ferieboliq,
eller
- alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig

Date

21-23

Innsenderens underskrift

Minna Hordvik

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenheterne

b) Plantegninger over utagene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenheters arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Selskaps vedtekter

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenheterne har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligselskaper oppfylter kravene til å være selvstendige enheter etter plan- og bygningstven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse eller plan- og bygningstven, men også opplysninger fra instrukselen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst utdignetsforklæring 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 om fordeling av samsideandeler 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>Øyvind Hærridsleff</i> Tor	Øyvind Hærridsleff Fagerlunden Utleie AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelløst 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):

Kommunenumr.	Kommunens navn	Gårdser	Bruksnr.	Foster.
3004	TREDRIKSTAD	208	360	
Dato	Underskrift	Stempel		
31/1-23	<i>A. Steen</i>			

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





4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.
 Eiendommen søkes oppdelt i partereksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Saksjans- nummer	Saksjansens formål				Samleeksakt (teller)				Tilleggsareal						
	B = boligseksjon (inkludert også husstutboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Hvor jantene du teller en til seksjonen. Nederst plukker du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i parterekt.				Ivarett de nye kantonene lever seksjonen skal ha tilleggareal B = tilleggareal bygging C = tilleggareal grunn (kvever oppmålingsforretning) BG = tilleggareal bygging og grunn (kvever oppmålingsforretning)						
Snr	For- mål	Brek- teller	Tilleggs- areal	Snr	For- mål	Brek- teller	Tilleggs- areal	Snr	For- mål	Brek- teller	Tilleggs- areal	Snr	For- mål	Brek- teller	Tilleggs- areal
61	B	168	B	85				109				133			157
62	N	1	B	86				110				134			158
63	N	1	B	87				111				135			159
64	N	1	B	88				112				136			160
65	N	1	B	89				113				137			161
66	N	1	B	90				114				138			162
67	N	1	B	91				115				139			163
68	N	1	B	92				116				140			164
69	N	1	B	93				117				141			165
70	N	1	B	94				118				142			166
71	N	1	B	95				119				143			167
72	N	1	B	95				120				144			168
73				97				121				145			169
74				98				122				146			170
75				99				123				147			171
76				206				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									

Date: 21-23 Innsenderens underskrift: *[Signature]*

IG B)

Hus 1 og 2

-  KJØPEDEL BRUKSBARHET (BEKJØPT)
-  TILLEGGSDEL BRUKSBARHET (TILLEGGSKJØPT)
-  NÅRINGSRETTIGHET (KJØPT)
-  FELLESEIENDE

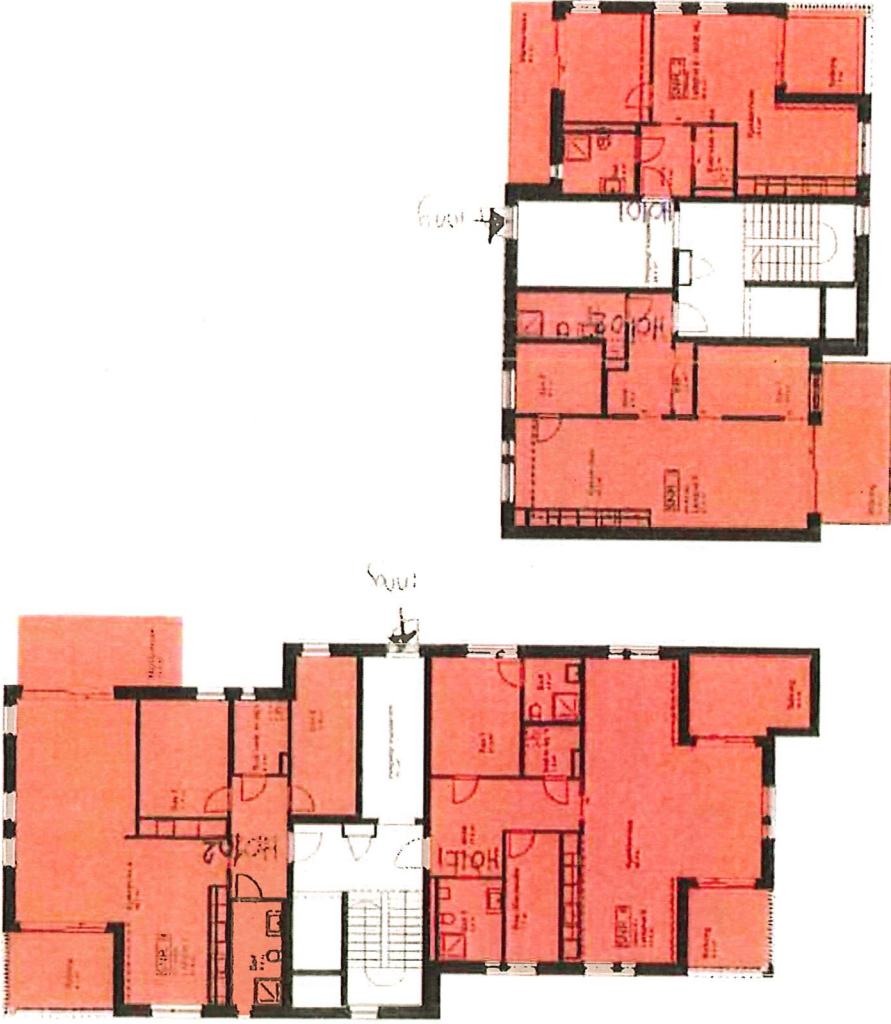
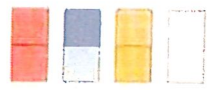


innleggning	Dato:	15.11.2023	
102/200	Mål:	1:400	
1:400, Fremmetid	Tegn:	PKH	Hus 1 og 2 - Underetasje Skanska Development AS
	Kont:	BLS	

17154 Hus 1 og 2
Fagdirigert

Hus 1 og 2

- HØYREDELSPRISER/REKONSTRUKSJON
- TILLEGGSDEL/INNSATS TIL HOYREDELSPRISER (TILDELTE SPORTELEDERER)
- AUSPRØVINGSJÅRER/SPØRREDELTE SPORTELEDERER OG RANGPÅRBEI
- PELLEBRANNSLEIER







17154
Fagerliveien Str 23 og 8-9
Hus 1 og 2 - 1. Etasje
Skatteforvaltning AS

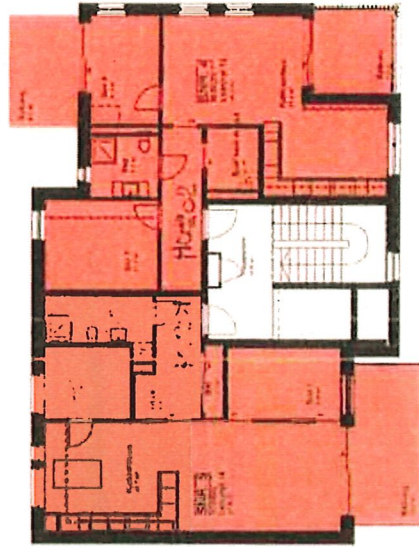
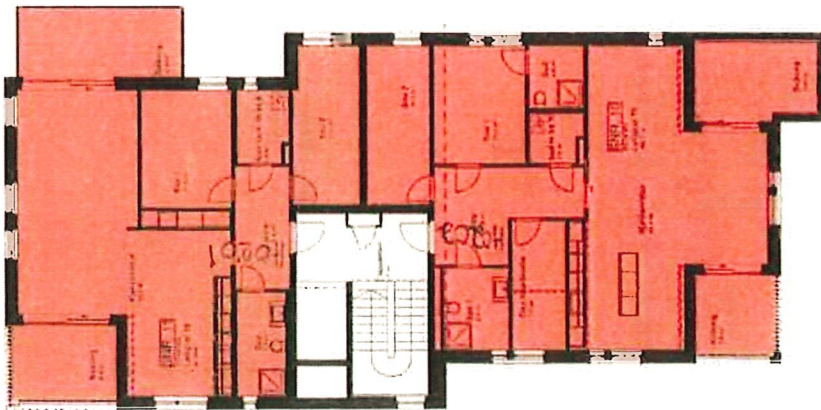
Dato: 15.11.2022
Blkk:
Type:
Kont:
Pktl:
Blk:

Prosjekt:
1405 Prosjekt:
1405 Prosjekt:



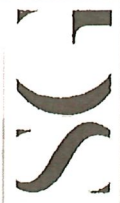
Hus 1 og 2

-  HOVEDDEL, BRUKSBARHET (SEER BUKKERT)
-  TILLEGGSVÆRDI BEHANDLING TIL BRUKSBARHEDEN (PRIVILEGIERTE SPORTRASSERT)
-  MARKISERINGSBOKSER (IKKE TILDELTE SPORTRASSERT OG ANKERERAR)
-  FELLESGRANSELER



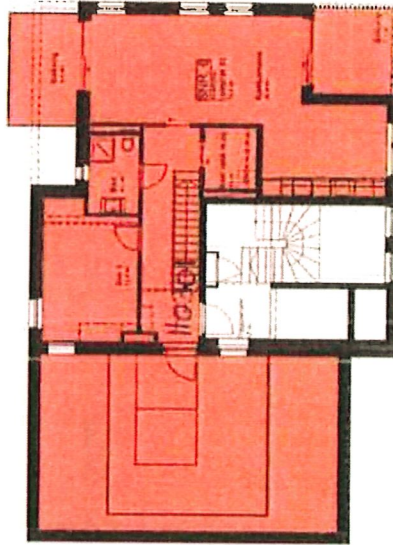
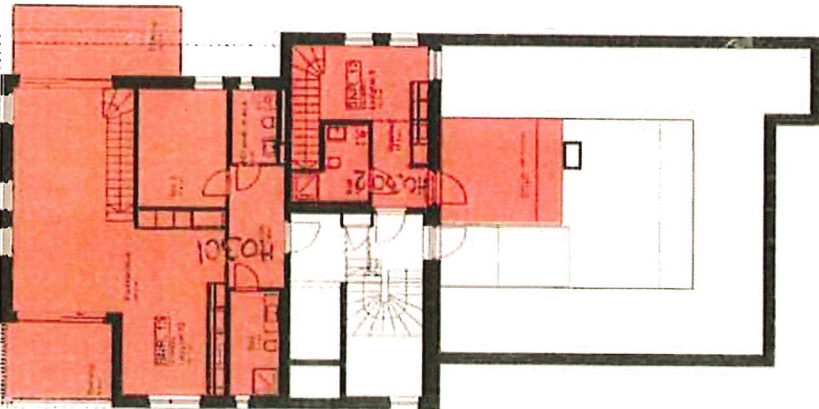
inngangsring 15.11.2022
 10000 Frosdalsdalen
 Dato: 15.11.2022
 Målestokk: 1:100
 Tegnet av: [Name]
 Kontrollert av: [Name]

17134
 Fagertveien
 Sør 4-5 og 10-11
Hus 1 og 2 - 2. Etasje
 Kartverket



Hus 1 og 2

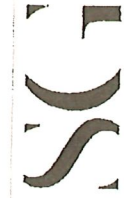
- HOVDESEL FORMÅLSTRETT (EIERLØS)
- TILLEGGSDEL, FØYERANG, NY BRUKSDEL, GÅNGVEI
I ANDELIG SPORTSBØYEN
- SAKPROSJEKTERINGS- OG
BYGG TILBUDTE SPORTRANGSØKER OG PARKERING
- FEJLESKISJALER







Dato: 15.11.2022
EML: [blank]
Tegnet: PKE
Kortet: BUS

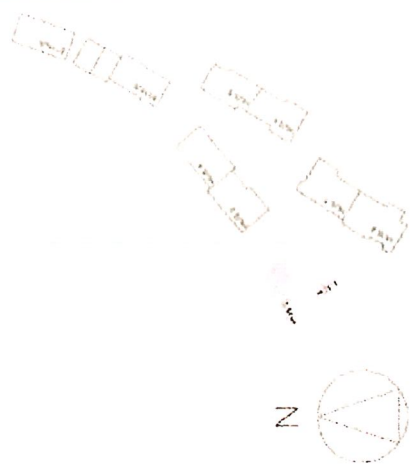
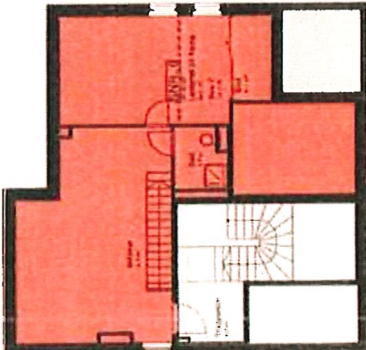
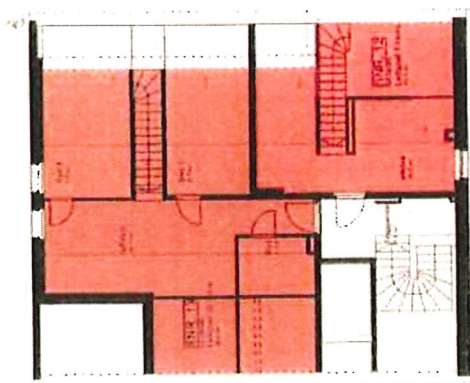
Ringstegning
30/000
1:1000, Prosjektet

177 ut Sar 6 og 12-10
Fagerfløien
Hus 1 og 2 - 3. Etasje
Skanska (Eiendom) AS



Hus 1 og 2

-  Hoveddel, bruksgrenset ipeisegninger
-  Tilleggsdel, bygning til boligseksjoner (tildekte sportsdekk)
-  Garingsseksjon, ikke tildekte sportsdekk og parkerings
-  Fellesarealer



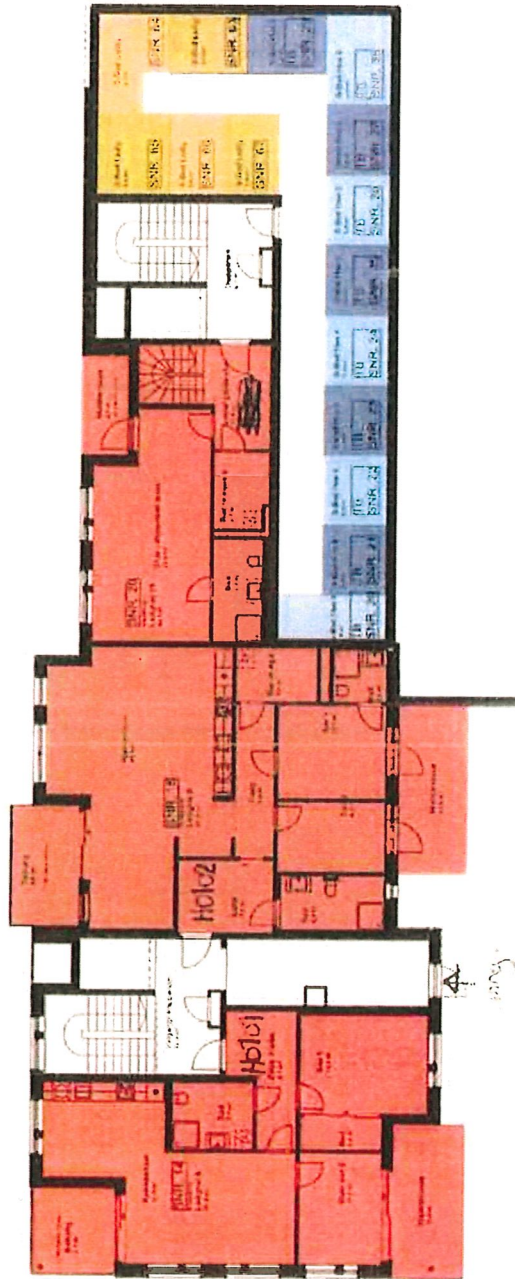
17104
Fagertveien
Hus 1 og 2 - Loftsetasje
Sjundeit Gruppen AS

Dringstegning
1:500
15.11.2020
MJB
Tegn.: PJK
Kont.: BCG

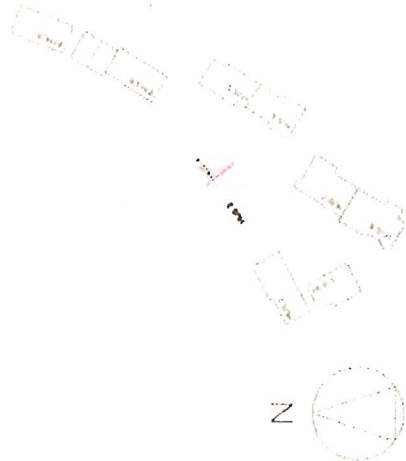
1:500
15.11.2020
Dringstegning



Hus 3 og 4



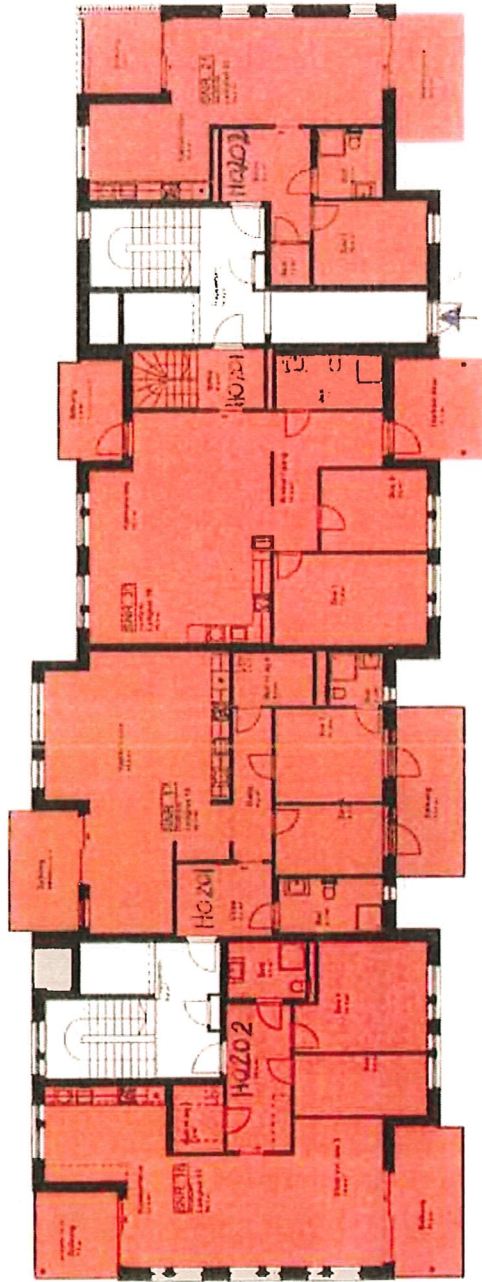
- HØVEDDEL BRUKSBEMT (STOKKOVER)
- TILLEGGSDEL BYGNING TIL BRUKSBEMT (TILDELTE SPORTSLOKALER)
- MERINGSBEMT LOKALER
INNE TILDELTE TIL SPORTSLOKALER OG PARKERING
- FELLESBEGREPER



aneringstegning
 Dato: 15.11.2002
 ark: PKH
 Tegner: PKH
 Kontroll: B.L.G.
 Hus 3 og 4 - 1. Etasje
 Sørvestbygget AS



Hus 3 og 4



- HØVEDDEL BRUKERHET GEFØRSEL
- PLANSIDDELL BYGNING TIL BOD/BRUKSOMRÅDE (TILDELTE AREALER)
- NÆRINGSKVALITET (HØYERE TILBYGGING OG PARKERING)
- FELT PÅRBEIET



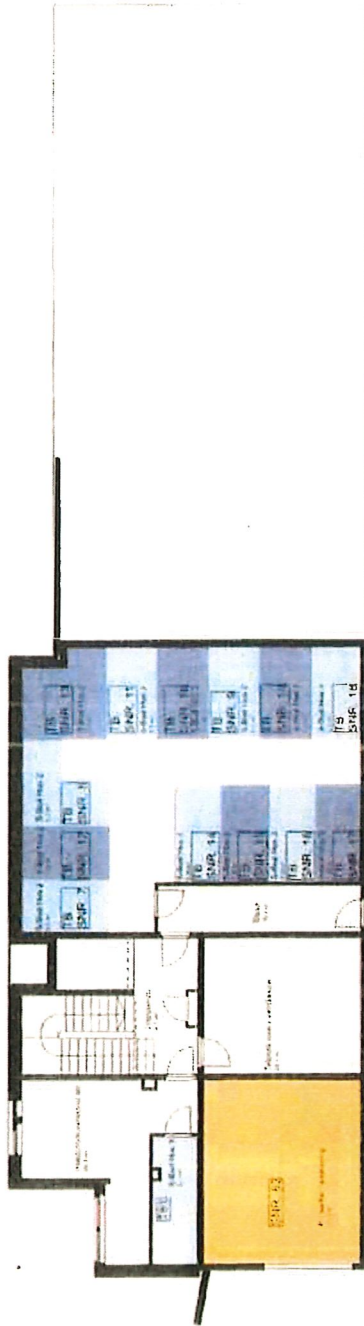
17154 Snr 16 17 og 20 21
Fageråveien
Hus 3 og 4 - 2. Etasje
Byggher: Grunneier AS

Dato: 15.11.2002
Mål:
Regul.: P107
Komm.: BUC

ansvarlig: [Name]
v. 2007/350
samt. 1875 Fuzikstad



Hus 3 og 4



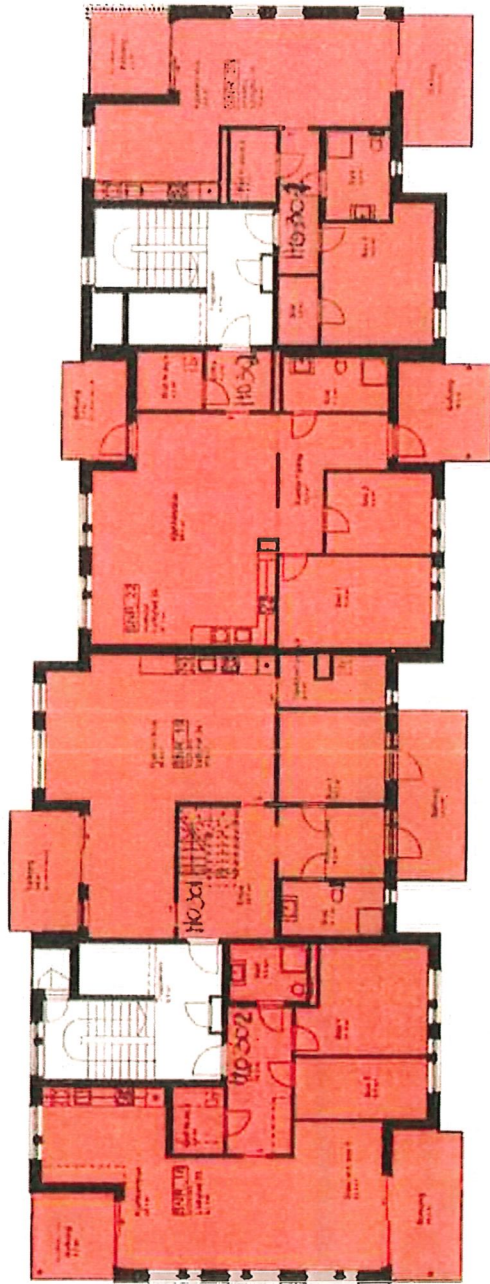
- KONTOR
- TELEKOMMUNIKASJONER
- NATURUSSETJONER
- FELLESPLENER



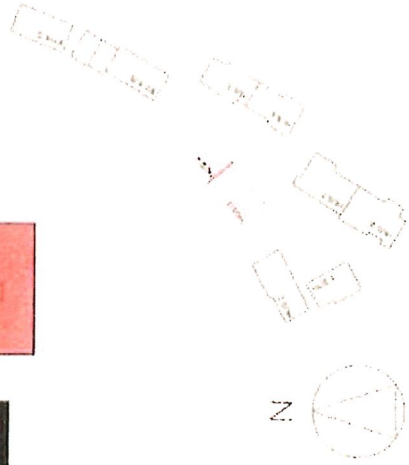
17104 Fagstivelsen Snc b2
Hus 3 og 4 -Underetasje
15.11.2023
Faktor: 15.11.2023
MÅST: 15.11.2023
Tegnet: PKH
Kontor: 52.5
sjoneringstegning
15.11.2023
Kontor: 15.11.2023



Hus 3 og 4



- HOVEDDEL BRUKSNETT UTSKJØNINGER
- DELVISDEL UTSKJØNINGER, BRUKSDELINGER, FENESTRE SPERSBOKSER
- SPERSBOKSER, KJØKKER, TOILETTER, SPERSBOKSER OG HÅNDVASK
- DELVISAREALER



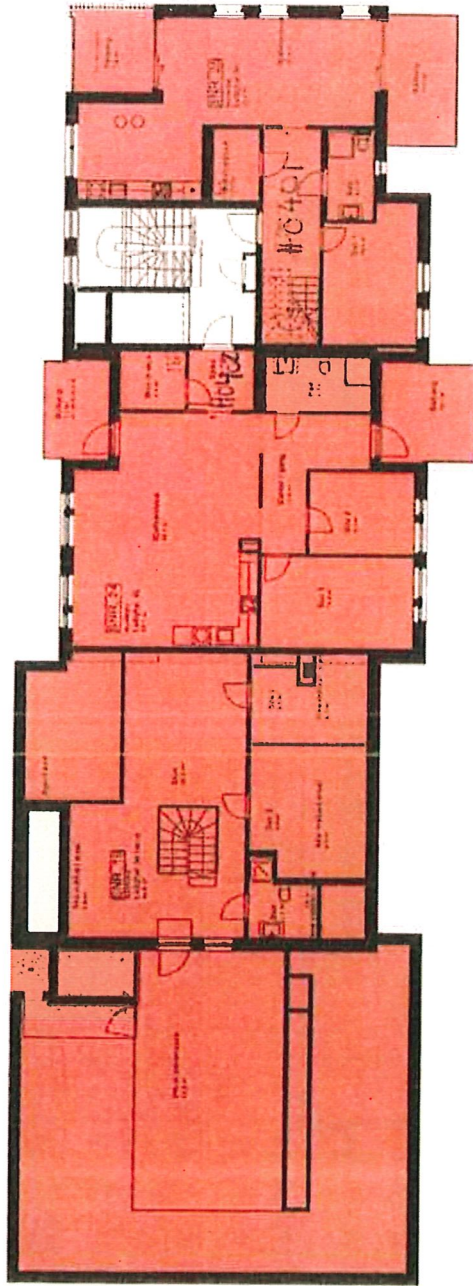
17154 SNT 16-19 og 22-23
Fagartikleren
Hus 3 og 4 - 3. Etasje
Sjansen Gruppen AS

Planingstegning
1:200/300
Dato: 15.11.2022
Mål: BKH
Type: Korte
BLG

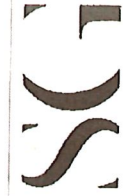
1000: Prosjektblad



Hus 3 og 4



- HVERDAGS BRUKENNETT/LEVERINGSNETT
- TILLEGGSDEL/INNFØRING TIL ROLLESTUJER (TILDELTE SPORSTREK) (RULLER)
- HESTERINGSRELIØR (PÅV. TILDELTE SPORSTREK OG PÅKLEDD)
- TILLEGGSRELIØR



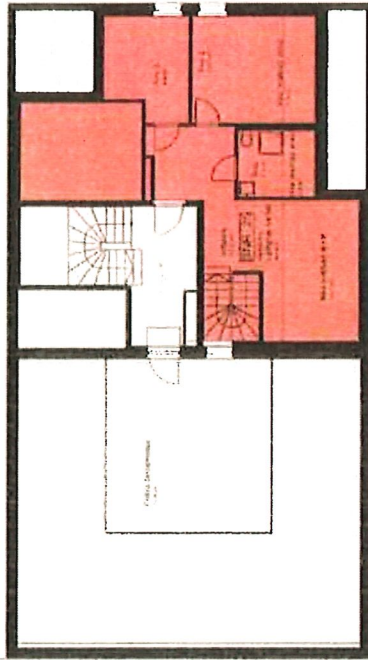
17154 Snr 193/2018/23
 Fagsethveien

Hus 3 og 4 -4. Etasje
 Skogseier og arkitekt AS

Date: 15.11.2022
 Tegnet: PNH
 Kontrollert: BUS

Arbeidsplanlegging
 1:200/100
 over 1:500s Foredragsstadium

Hus 3 og 4



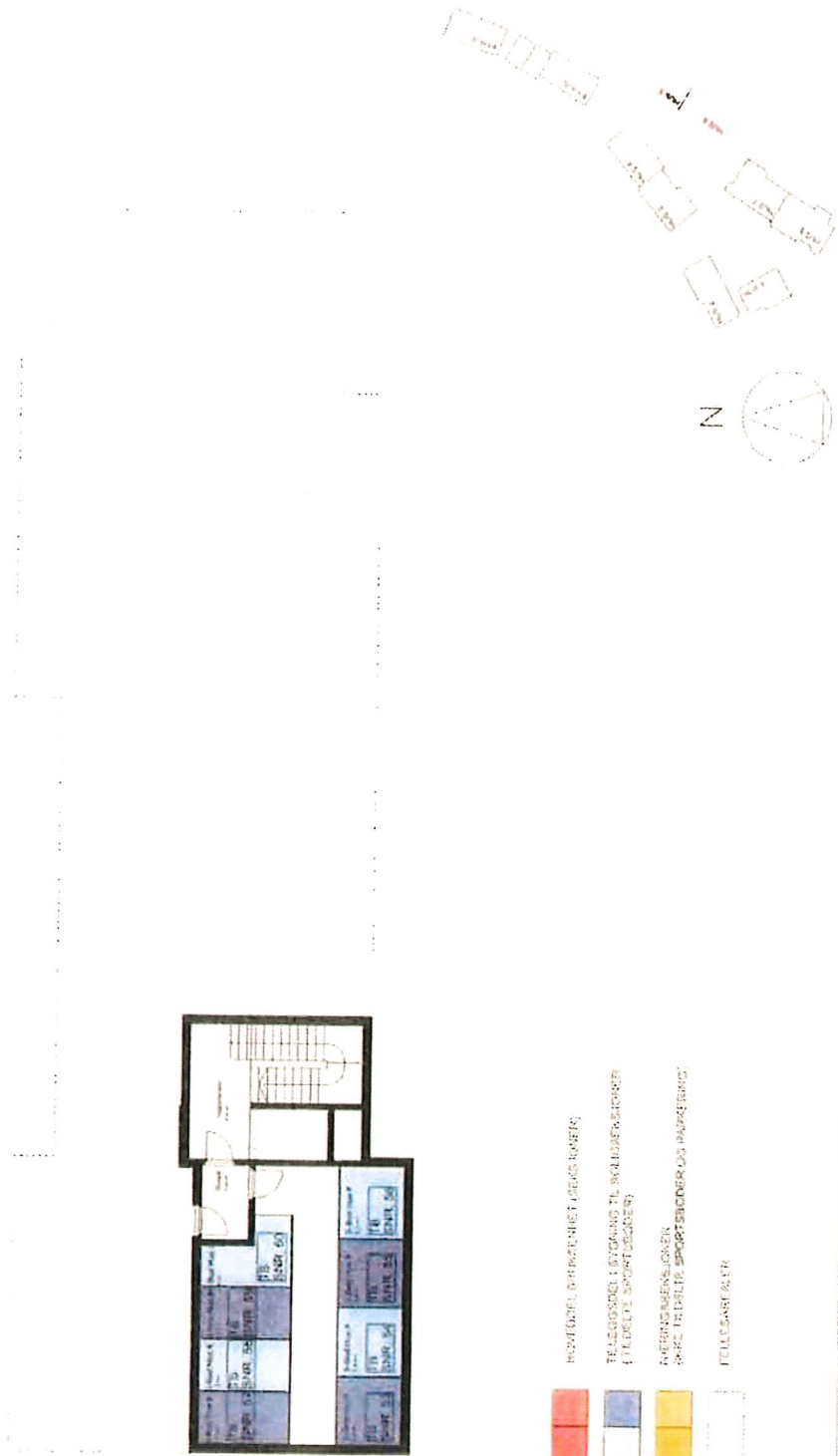
- Hoveddel brukernes (Eiendommen)
- Tellekrets, trykking til boligkonsumer (Tilslutte sportsboder)
- Kjøkkensettninger
ikke tilslutte kjøkkensett og parkering
- Fellesarealer



17154
Fagerfløveien
Snr 25
Hus 3 og 4 - Løftsetasje
Størrelse: 1600,5 Fkndkstat

icnarmngstegning
17154
1600,5 Fkndkstat

Hus 5 og 6

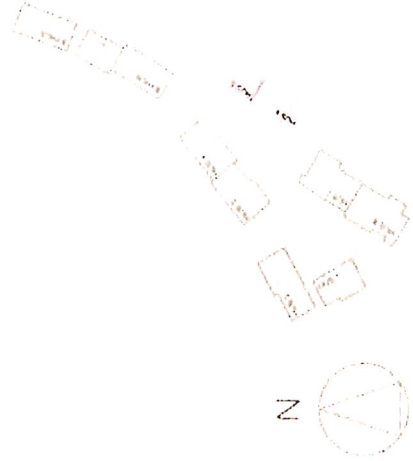
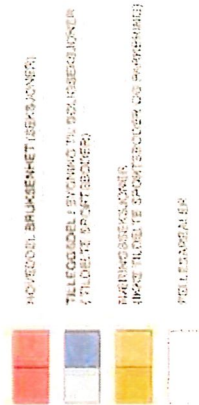
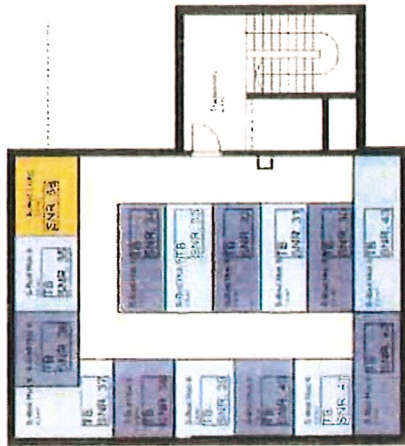


- IKK-UTLEIE, BRUKSRETT OG/ELLER
- TELEKOMUNIKASJONSUTLEIE (FELLESLY SPORSTREKENE)
- ANBRINGELSE AV NYE
- ANRETTET TIL BRUK AV
- FELLESGARDE

Planingsteining: 16.11.2022
Dato: 16.11.2022
Mål: 1:1000
Tegn: RGH
Kont: SLG

17154
Fagartikkelen
Hus 5 og 6 - Underetasje
Se også: Underetasje 100

Hus 5 og 6

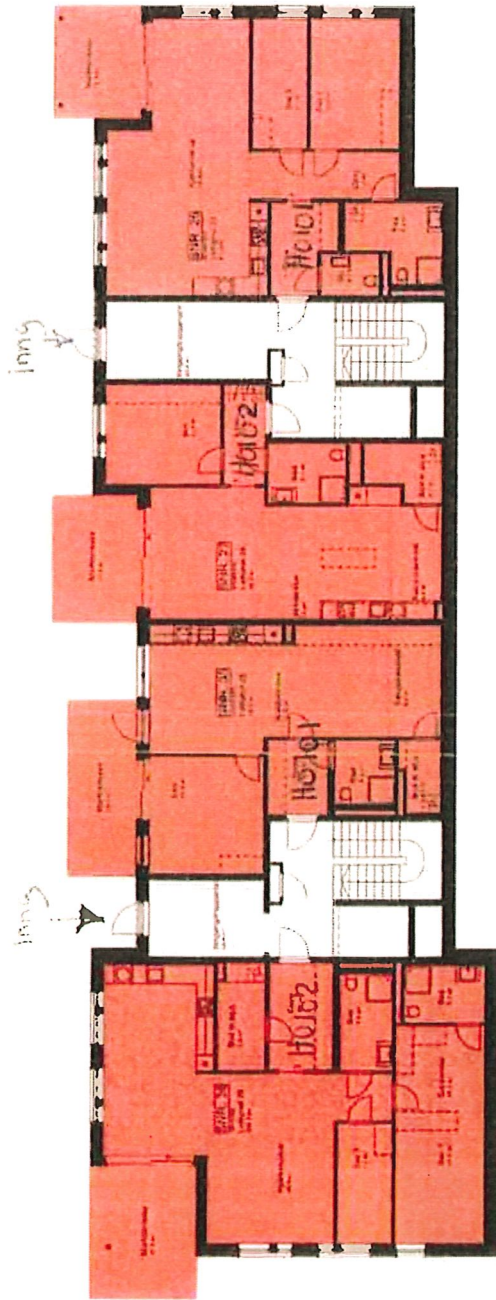


17754
 Regionplan
Hus 5 og 6 - Underetasje U01
 Skrevet: 08.04.2023

Planlegging
 202307
 1605 Prosjekt

Dato: 14.11.2022
 M: B
 Tekst: FMH
 Kontor: BLS

Hus 5 og 6



- Hovedbruksrommet (Kjøkken)
- Tilleggsdel bygning til boligkategorier (Tilleggspartier)
- Næringsmiddelkøyer, parkeringsplasser og inngang
- Fellesarealer

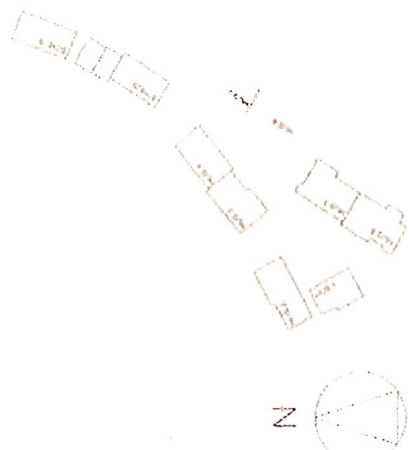
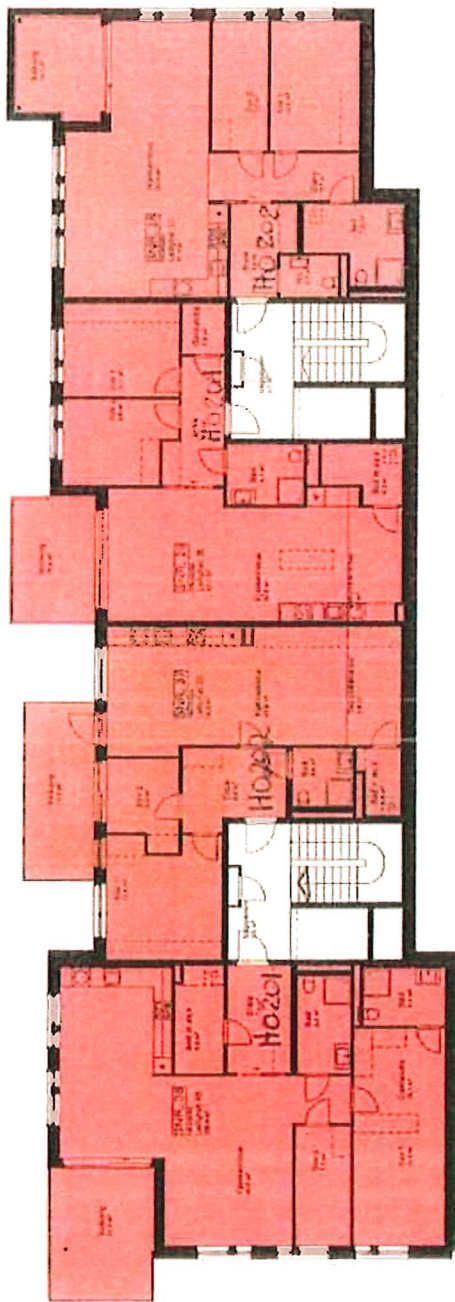


17184 Snt 30-35 - 27-26
Fagerhusien
Hus 5 og 6 - 1. Etasje
Stamplan, 1:500 (2023)

meningsleiting
1. 2023/200
dov. 1805 Fredrikstad

Dato: 15.11.2022
Måb: PNH
Tegn: PNH
Kont: BUB

Hus 5 og 6



- HØVEDSALL BRUKSBARNETT (TILBESKJEDNING)
- TILLEGGSALL, UTVIKLING TIL HØVEDSALL (TILBESKJEDNING) / TILBESKJEDNING
- MERKINGSREKTORENE (PÅ DETTE TILBESKJEDNINGEN)
- FULTTAKET



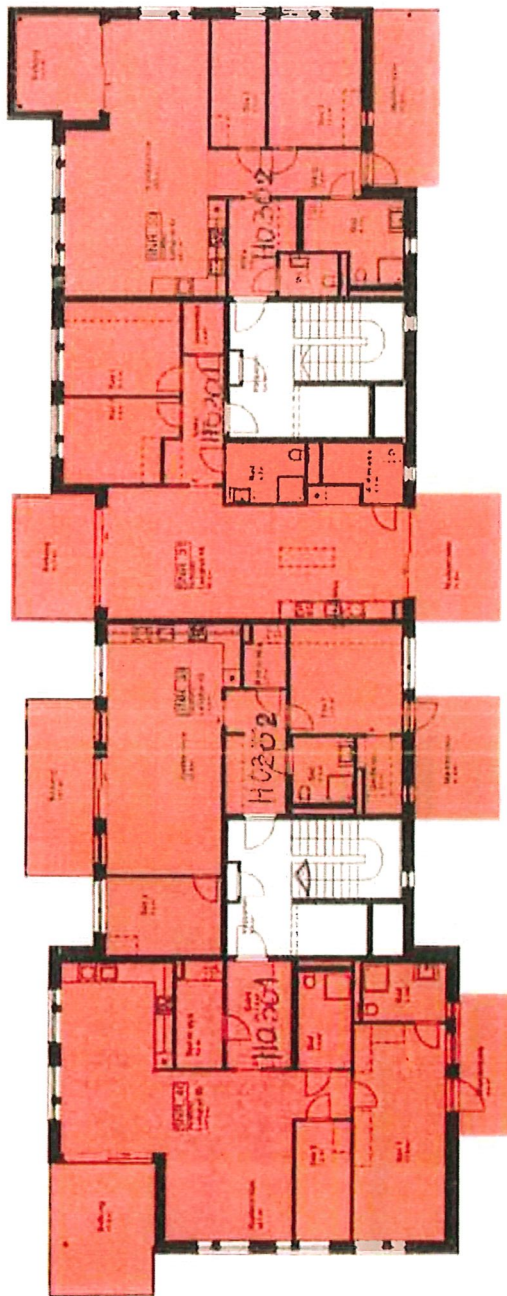
17164 SMC 38-37 og 29-28
 Pappelløsning
 Hus 5 og 6 - 2. Etasje
 Sørøst, Ormsundstranda 20

15.11.2022
 MÅL: RICH
 RICH: BLC

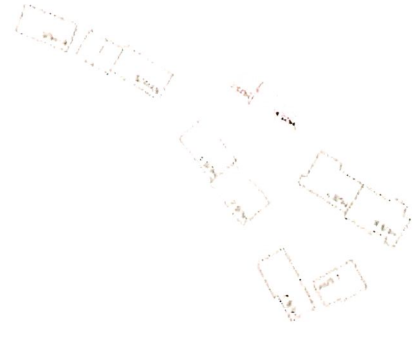
17164 SMC 38-37 og 29-28
 Pappelløsning
 Hus 5 og 6 - 2. Etasje
 Sørøst, Ormsundstranda 20



Hus 5 og 6



- KJØPEDEL (BRUKSOMRÅDE FIKSJONER)
- TELEKABEL I STORHULL I ROLLEKJØNER
I TELENETT SPORTRADER,
- NÆRINGSKJØNER
BANE I DUTS SPORTRADER OG KJØRING
- FOLLEKARELEN

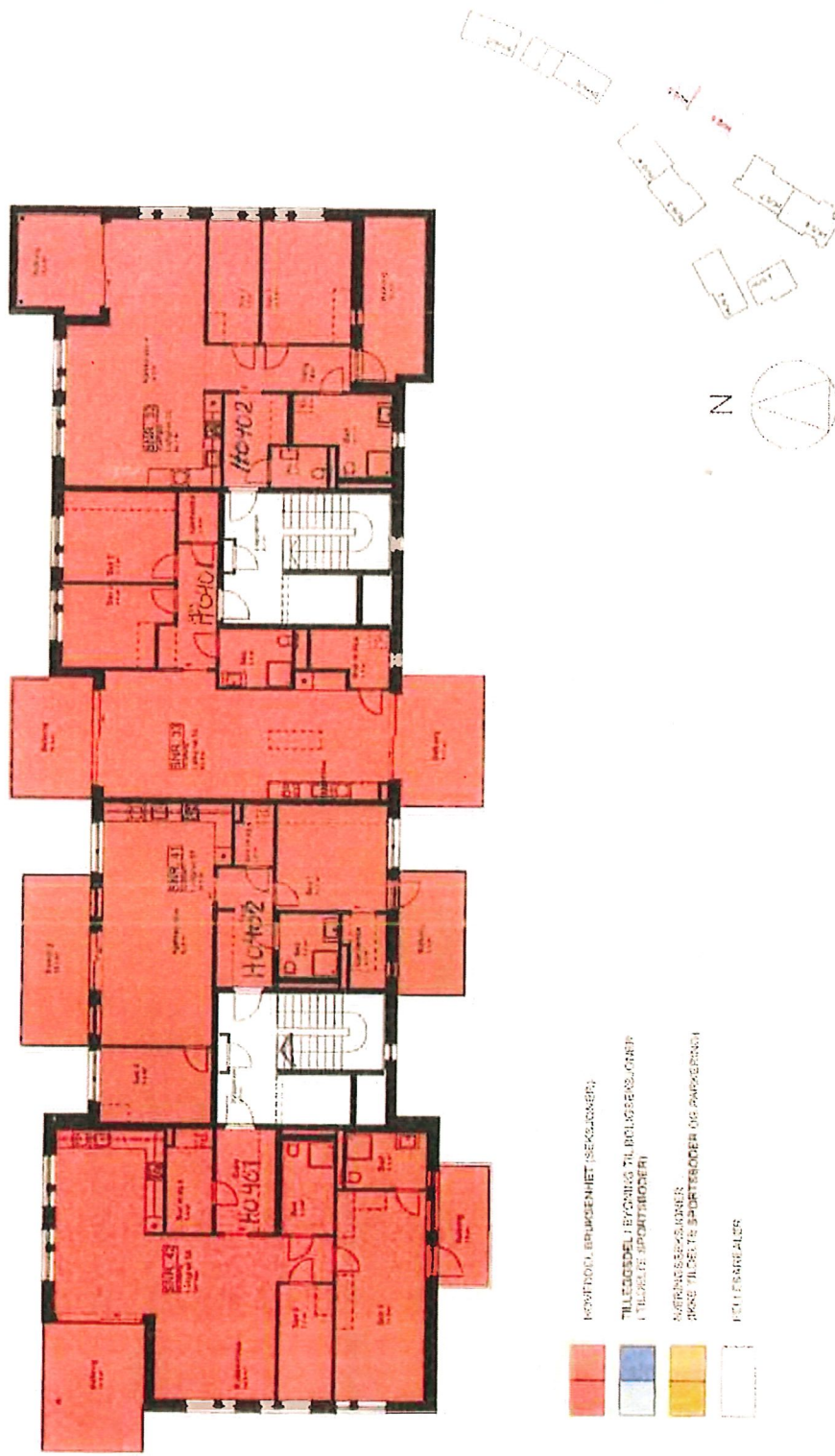


17154 SNT 40 31-31-30
 Egeallveien
 Hus 5 og 6 - 3. Etasje
 Skanska Construction Norge AS




Planeringstegnning
 Dato: 15.11.2022
 Mål:
 Team: P304
 Kontr.: ELC

Hus 5 og 6



- KORTTIDT BRUKENHET (SEKJØBER)
- TILLEGGEDEL EYINGO TIL DRØSSESLÅRPE (TILDELTE SPORTRØBER)
- NÆRINGSSEKSJONER IKKE TILDELTE SPORTRØBER OG PARKERING
- FELTFRAGALER

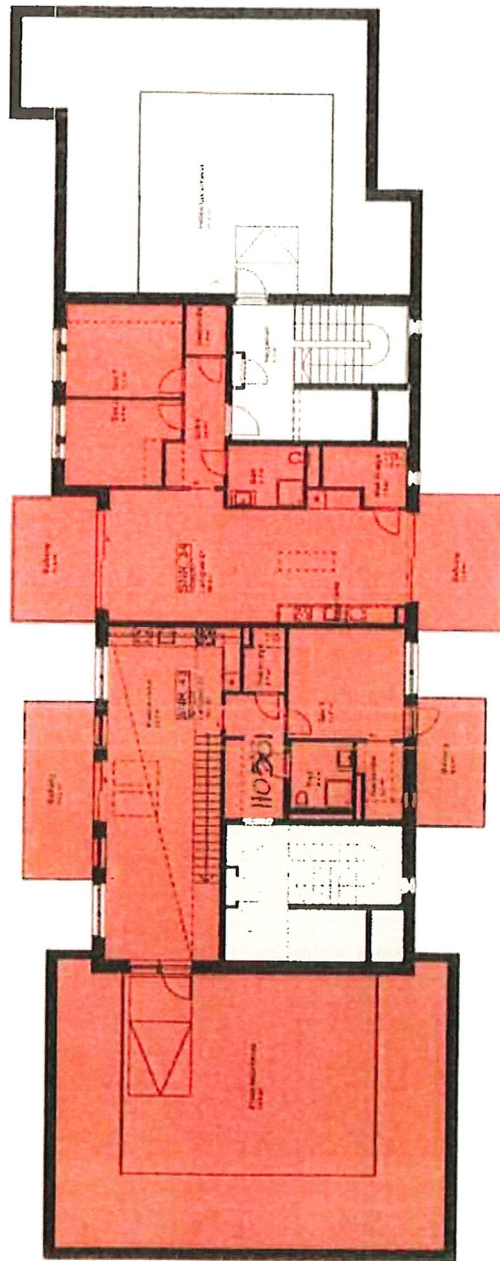
17194 Sør 42 -41 05 33 -32
Fagerfløen
Hus 5 og 6 - 4. Etasje
Sørvesten Sports og rekreasjon AS



Dato: 15.11.2022
Tegnet: RKH
Kontrollert: ELG

Verktøystegnning
20240330
om. 1605 Fiserfaste

Hus 5 og 6



- HØVEDDEL (BRUKERHET (SEKSJONER))
- TILLEGGSDEL (BYGGING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPISERTREDER))
- MARKINGSSEKSJONER (AVDELTEDELTE SPISERTREDER OG PARKERING)
- FELLESENER



17154 S NC 43 - 34
Egendomsnr.
Hus 5 og 6 - 5. Etasje
Sørvest Landemåling AS

15.11.2022
Egno: 128
Tegnl: 704
Kontn: ELS

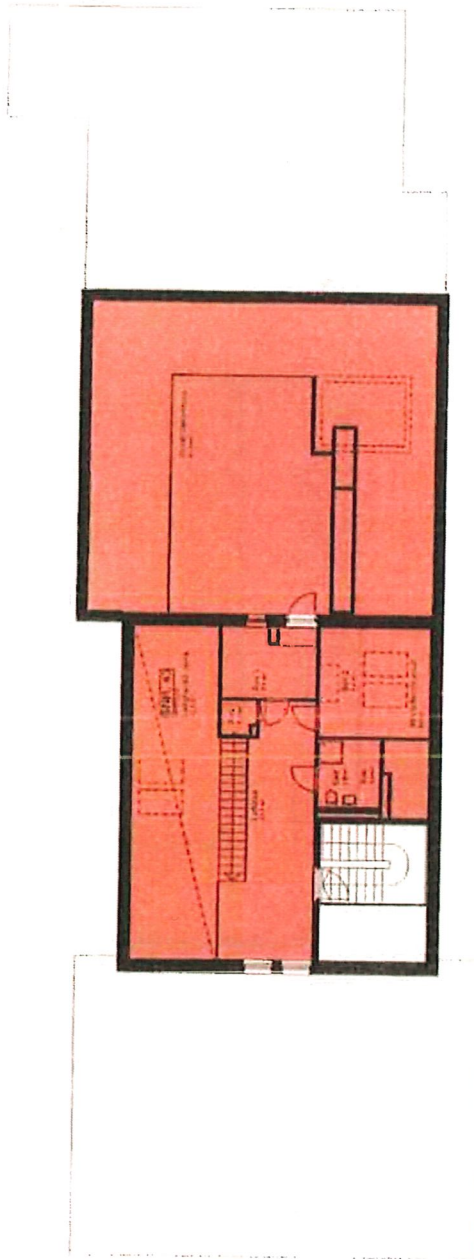
17154 S NC 43 - 34
Egendomsnr.
Hus 5 og 6 - 5. Etasje
Sørvest Landemåling AS





17154 S NC 43 - 34
Egendomsnr.
Hus 5 og 6 - 5. Etasje
Sørvest Landemåling AS



17154 S NC 43 - 34
Egendomsnr.
Hus 5 og 6 - 5. Etasje
Sørvest Landemåling AS

Hus 5 og 6



-  PRØVEDOK. BRUKSOMHET (SEKSJONER)
-  TILLEGGSDEL I SVAR PÅ TL. BRUKSOMHETSPÅSØR (I LØSSE SPØRSMÅL)
-  MERKINGSKILDEMERKING
HØRER TIL UTE-SPØRSMÅL PÅ PÅRBEID
-  POLYMERISERER



171104 Snc 43
Fagertvisten
Hus 5 og 6 - Loftsetasje
Skanska Gruppen AS

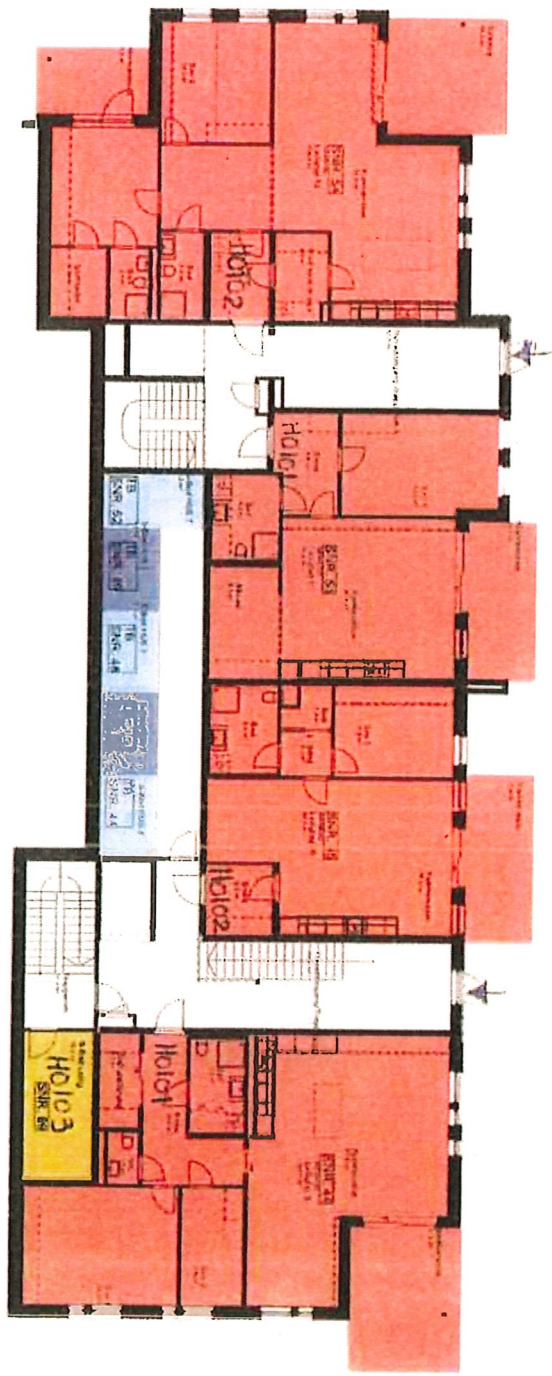


Dato: 15.11.2023
Mål:
Format: P4/A
Kontnr: 510

Byggher: Skanska Gruppen AS
2023/216995/200
Ar. 10.05 Fredrikstad

Seksjoneringsteining
 Dato: 15.11.2022
 Utarbeidet av: [Signature]
 Tegnet av: [Signature]
 Kontrollert av: [Signature]

- HOVEDDEL, BRUKSBETJENNINGEN
- TILLEGGSDEL, BILPARKER, TILBUDSLOKALER (TILBUDTE SPORTRIPSLOKAL)
- REKREASJONSLOKALER (HVER TILBUDTE SPORTRIPSLOKAL OG SPORTRIPS)
- FELLETSKAPSLOKALER

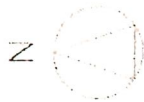
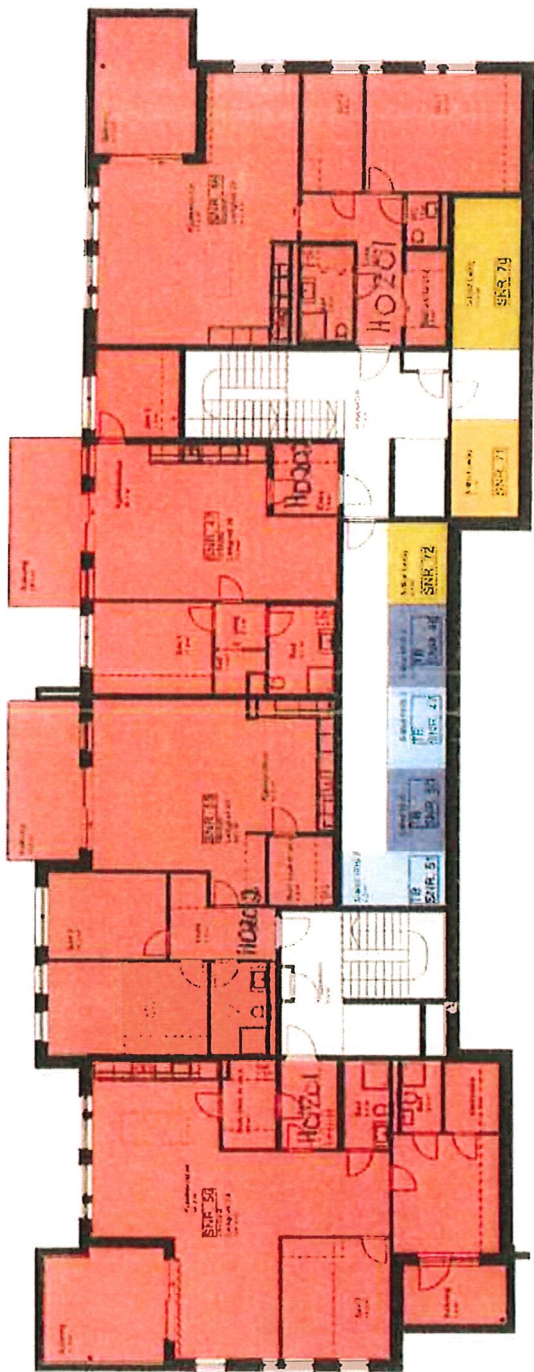


Hus 7 og 8

17154 SIV 54-53 og 55-54
 Fagutviklingen
Hus 7 og 8 - 1. Etasje
 Skanska Group AS



Hus 7 og 8



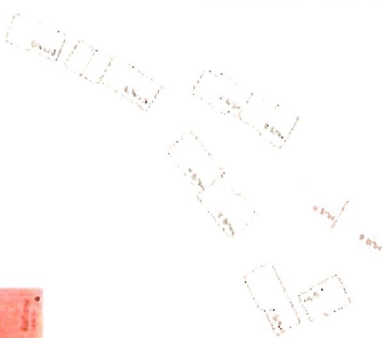
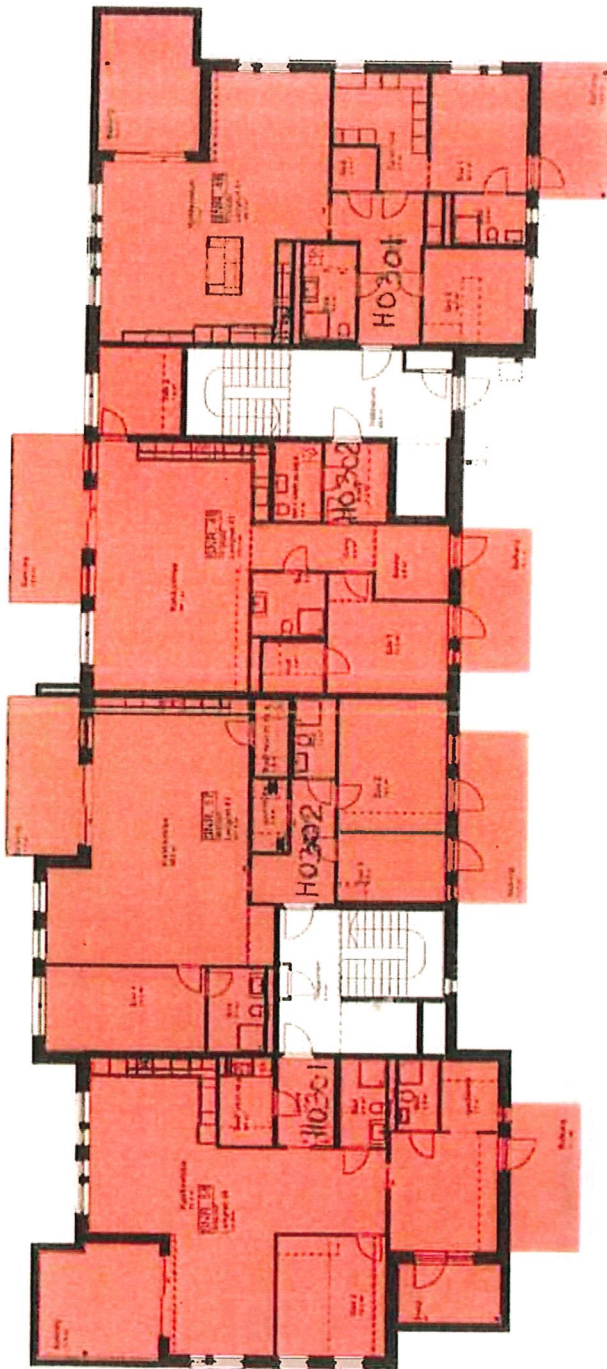
- INDIVIDUELL BRUKSRETT FLEKKSJONER
- TILLEGGSRETT BRUKSRETT FLEKKSJONER (FLEKKSJONER)
- BRUKSRETT FLEKKSJONER (BRUKSRETT FLEKKSJONER)
- FLEKKSJONER






Dato: 15.11.2023
 Skilt: P101
 Tegnet: P101
 Kontrollert: P101

Hus 7 og 8 - 2. Etasje
 SRSR 71 - 100



Hus 7 og 8



-  HVSICDEL, BRUKSDEL, FELLESGANG (H)
-  TILLEGGSDEL, BYGNING TIL BODREKULISJONER / TIL DELTE SPORTSLOKALER
-  KATINGSKIVELAGNING
-  INNE TILDELTE SPORTSLOKALER OG RANGERING
-  FELLESGANGSDEL

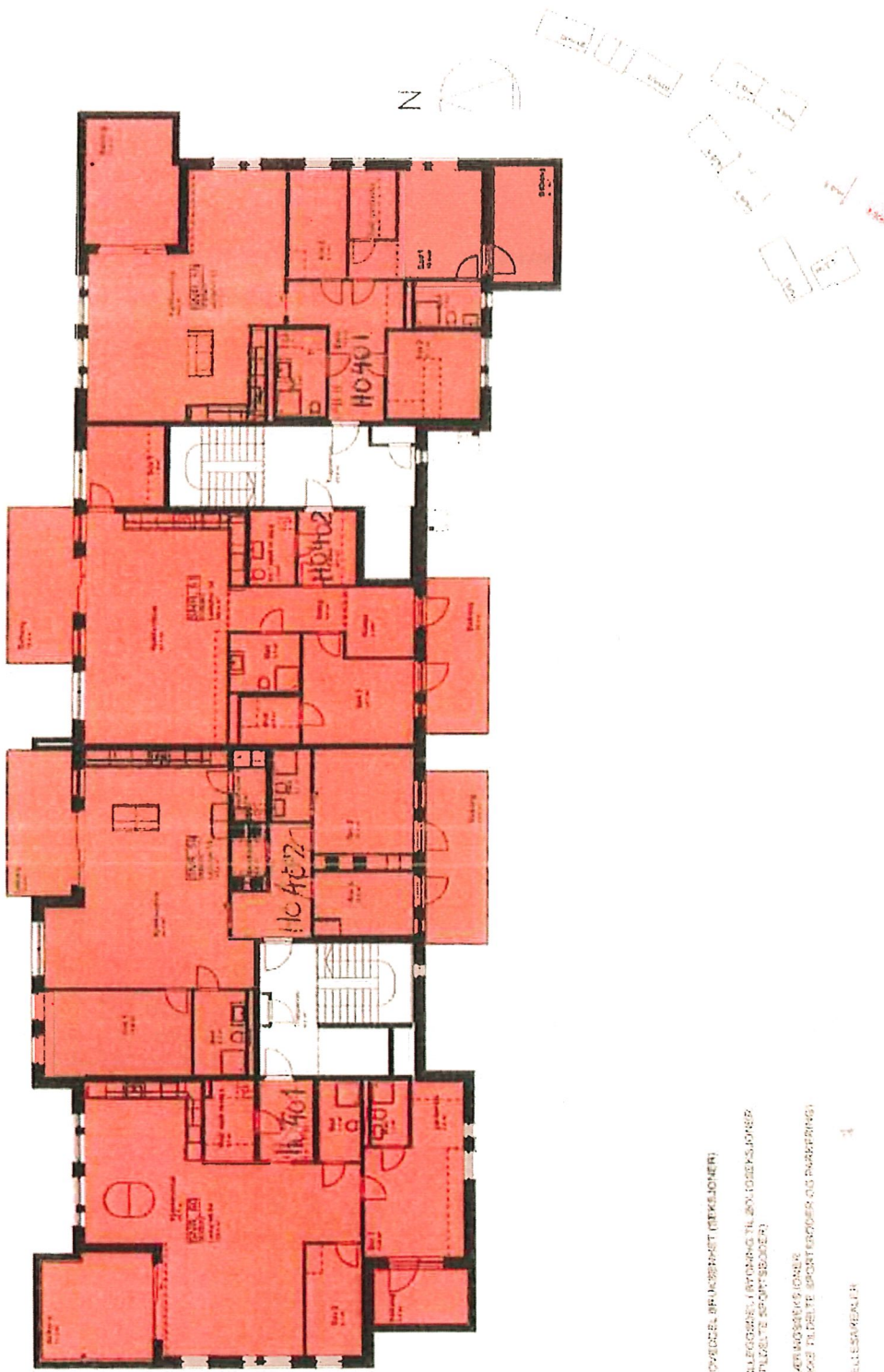
innstegning
09/2003
v.1003 Freepreget

Date: 16.11.2002
L&B
Repru: R&H
Kontak: B&G

17154 Svin 58-53 og 49-48
Fagertveien
Hus 7 og 8 - 3.Etasje
Sjævangtun 100/102 arkitekt AS



Hus 7 og 8



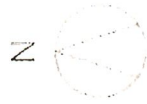
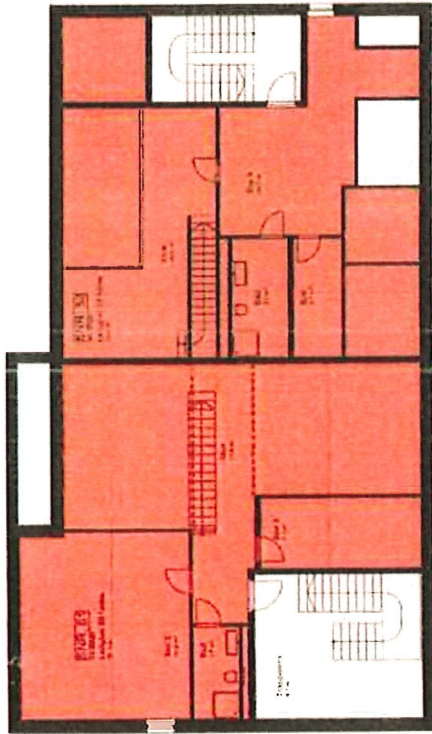
- HOVED- og BRUKSPART (BEKLENNING)
- TILGANGS- og AVVIKING TIL OG FRA UTENOMRÅDE (TILGANGS- og AVVIKING)
- ANNEKSENER (KJØLE- og OPPVARMINGSANLEGG)
- FELLSKAPLIGE


 17164 Sørbo-Byggs S1-50
 Fagerliveien
Hus 7 og 8 - 4. Etasje
 Skanska Gruppen AS

Prosjekt: 15.1.2022
 Dato: 15.1.2022
 Tegnet: P4/1
 Kontrollert: P4/1
 Prosjektleder: P4/1

Prosjekt: 15.1.2022
 Dato: 15.1.2022
 Tegnet: P4/1
 Kontrollert: P4/1
 Prosjektleder: P4/1

Hus 7 og 8

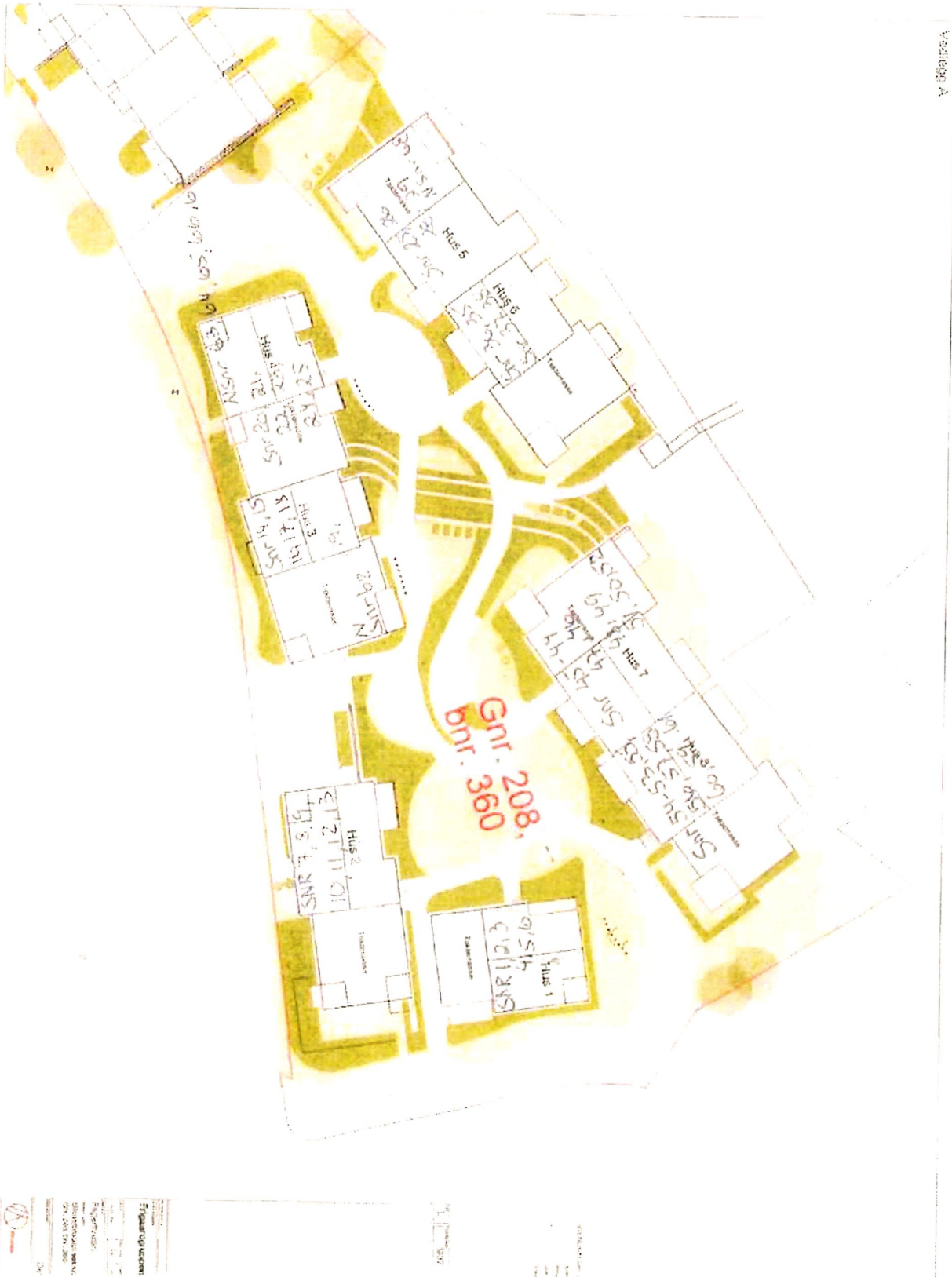


- FØRREDEL, BRUKSTRENET (PÅ KJELLEREN)
- TILBESIDDE, UTVANGSUTTA, BILDEKSELJONER (PÅ DELTE SPORTRADLER)
- NERKJELLERKJELLER (PÅ DELTE SPORTRADLER) (PÅ KJELLEREN)
- FJELLESAREALER



71704 Sørøst og 52
Fageriveien
Hus 7 og 8 - 6.Etasje
Planlagt i 1965, utvidet i 1980

anngjæring
16.11.2022
16.11.2022
16.11.2022
16.11.2022



Veidegg A



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,

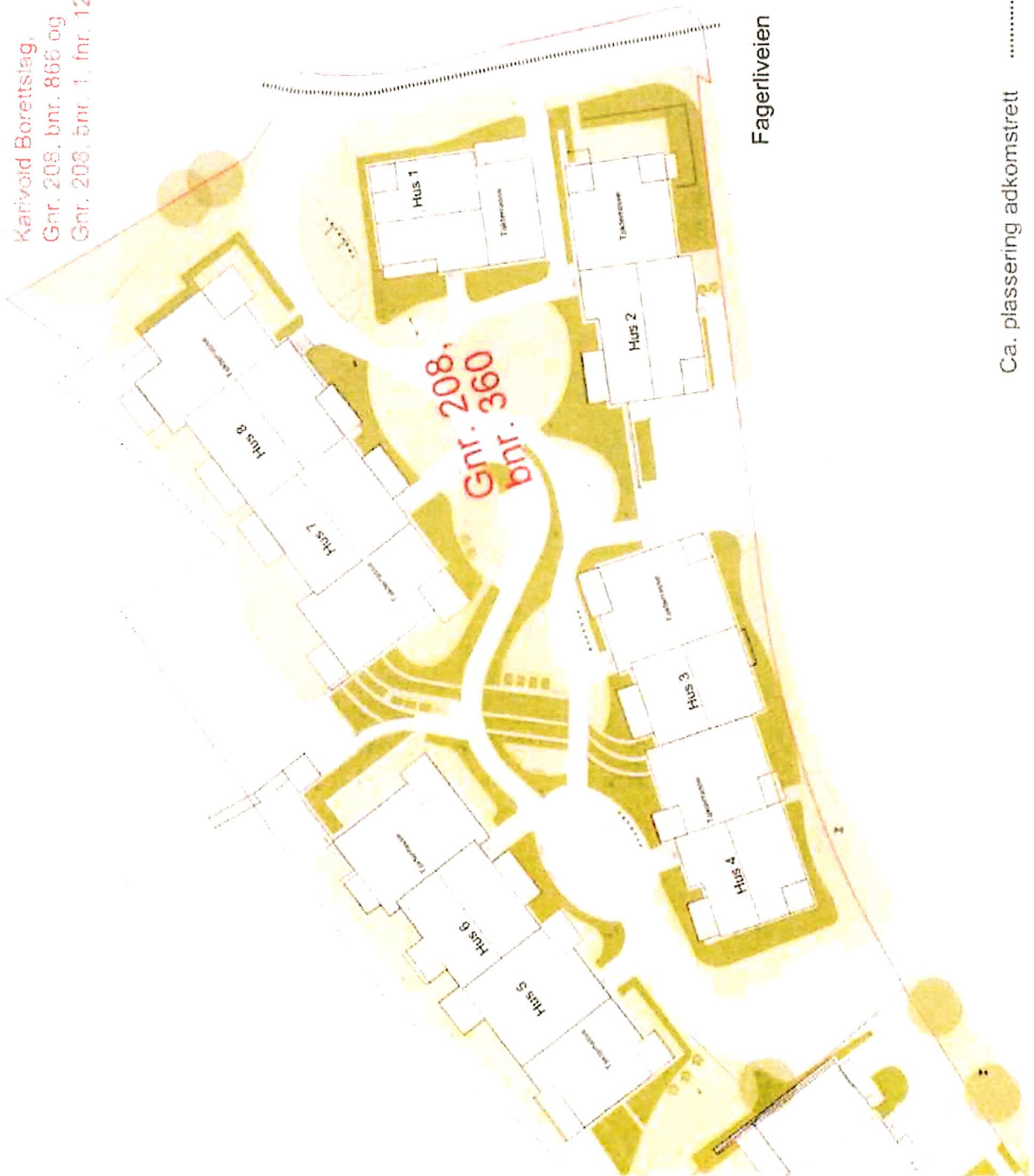
Fagerliveien Utvikling AS, org. nr. 919 444 940


Øyvind Harridsleff



Doknr: 688895 Tinglyst: 29.06.2023
STATENS KARTVERK

Karivold Borettslag,
Gnr. 209, bnr. 868 og
Gnr. 209, bnr. 1, fnr. 1271



Ca. plassering adkomstrett

1:500

Legend and scale information:

- 1:500
- Fylkeogruppen
- Fagerliveien
- 1:500
- 1:500

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

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

Forhold som ikke skal tinglyses:

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

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

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


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

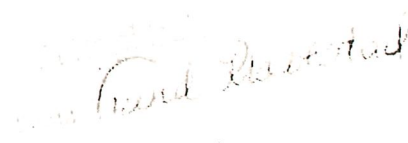


Doknr: 732804 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERK

Fredrikstad, 13.05.2022

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


Øyvind Harriðsleff


Torodd Rønning
13.05.2022

Bilag 1



Trond Ravnås



**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 Harridsieff
Iht. Fullmakt

Handwritten signature: Rand Florestad



Doknr: 732713 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERK

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

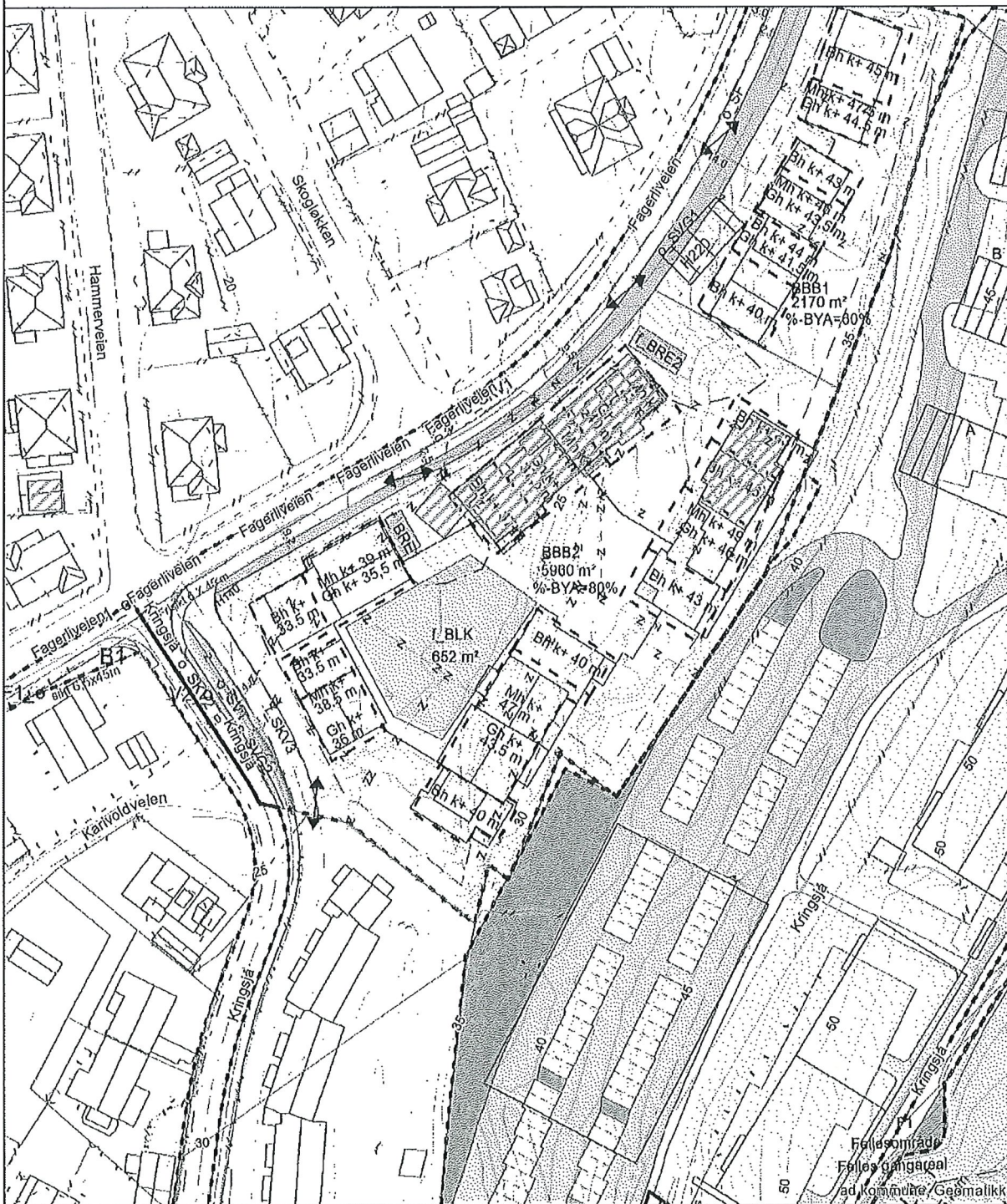
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04



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 – friskt (H140)
Gul støysone iht. T1442 (H220)

3 Formålsparagraf

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

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

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

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

Ved søknad om igangsetningstillatelse 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. Avkjøringspilen som framkommer av plankartet kan justeres ± 10 m. Frisikt tilsvarende 4 x 54 m, målt fra asfaltkant skal vises i utomhusplan.

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

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

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

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

5.5 Fjernvarme (pbl § 12-7, nr. 8)

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

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

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

5.7 Grunnforurensning

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Renovasjonsanlegg – BRE1-2

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

6.4 Lekeplass – BLK

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

7 SAMFERDSELNANLEGG 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 (Kringstjø) 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 velanlegg og framføring av teknisk infrastruktur.

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

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

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

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

Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m. over tilstøtende veiens 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.

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 telger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

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

Bygninger

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

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

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	928.0
Antall boenheter	6	BRAAnnet	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 - Rammefillatelse	07.04.2021	01.07.2021
IG - Igangsettingsillatelse	13.10.2022	14.10.2022
EB - Endre bygningsdata	31.01.2023	31.01.2023
MB - Midlertidig brukstillatelse	09.10.2024	09.10.2024

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	17		1605 FREDRIKSTAD

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

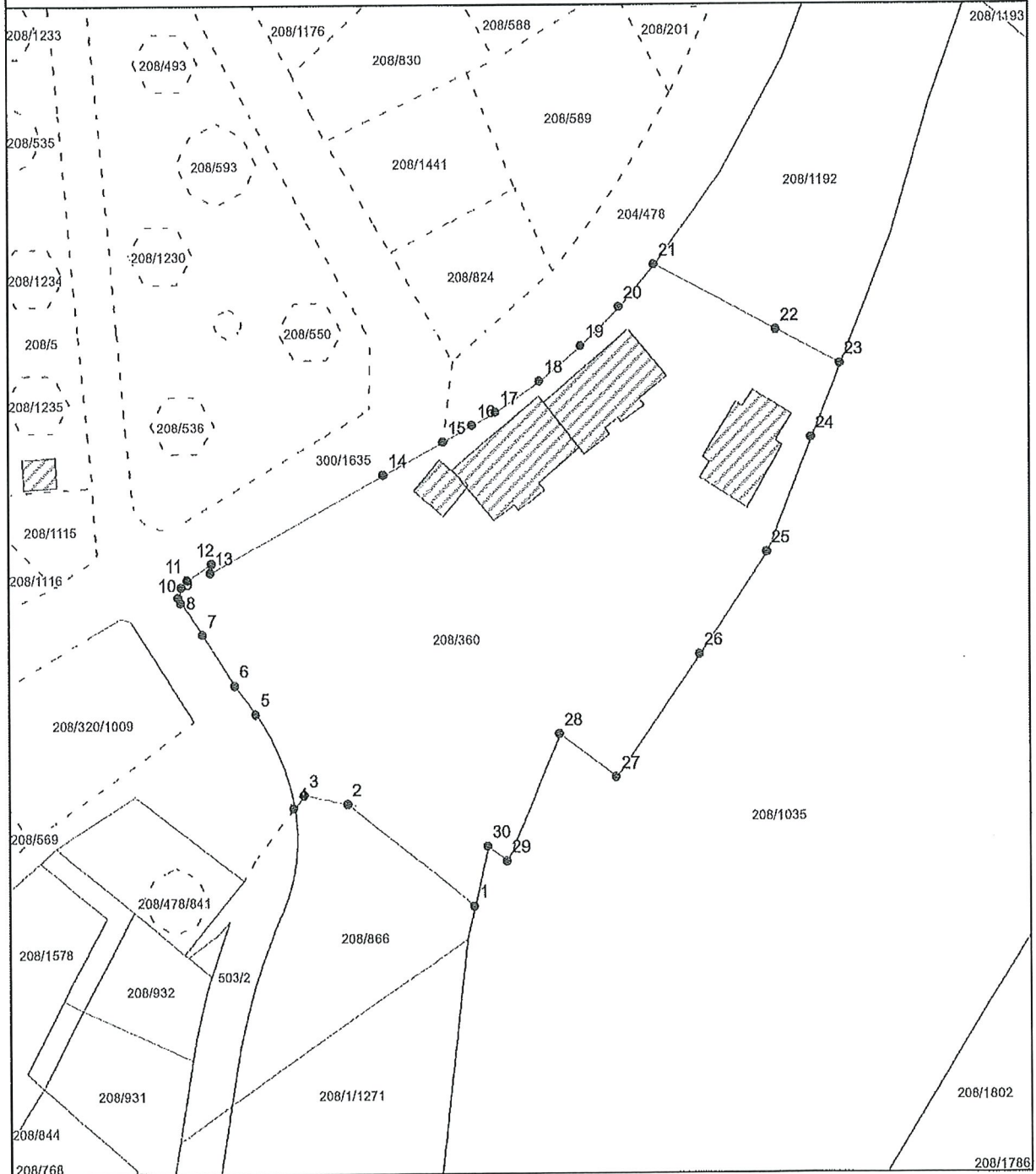
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04



Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Eurof89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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





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: <i>Fagerliveien 17</i>			

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 kvaliteten og nøyaktigheten 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 eiketær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Vareravn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokaltel	Registreringsdato	Ullorming	Omkrets
----	----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov for 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. Møtting 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 kartemær 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.

: Fagerliveien 9-25 (17678)

Lokalitet

Lokalitet ID: **17678**
 Lokalitetnavn: **Fagerliveien 9-25**
 Saksnummer: **2021/15609**
 Lokalitettype: **Forurenset grunn**

Prosesstatus: **Avsluttet**
 Status: **Godkjent**
 Myndighetsnivå: **Kommune**
 Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: -
 Totalt areal: **9158 m2**

Fylke:

Østfold

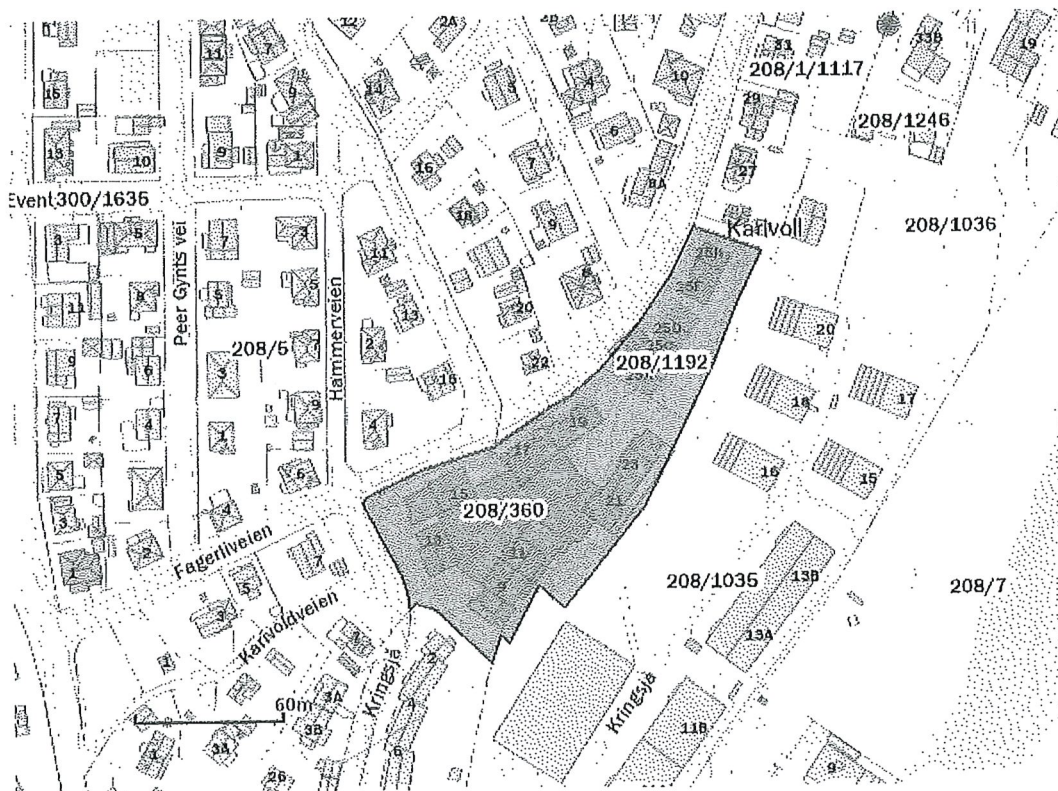
Kommune:

Fredrikstad

Forurenset område ▲

1 forurenset område(er) er registrert

ID	📍 Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstandsklasse	
+	17678-A	Bollgbebyggelse	9158	▲ 1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk	(Ikke satt)

**Forurensning**

Ikke registrert

Rapporter

Ikke registrert

Vedtak ▼

1 vedtak er registrert

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

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert



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

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

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

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1746/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

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

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

Ferdigattesten gjelder for

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

Rett til å klage

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Iselin Trømborg Nordberg
juridisk spesialrådgiver

Tor Midtvåge
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:

FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS

Øyvind Harridsleff

Sandesundsveien 2

1724

SARPSBORG

Byggesak og geomatikk

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

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 208/360/0/56

Eierrepresentant: Lund Petter

Regningsmottaker: Lund Petter

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforensing	Nei	
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	208	Seksjonert	Nei	Punktfaste	Nei
Bruksnr	360	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	56				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300900673	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		108

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LUND PETTER	Fagerliveien 9	1605 FREDRIKSTAD	2/3	Hjemmelshaver
HAGEN TONE	Fagerliveien 9	1605 FREDRIKSTAD	1/3	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157 Andel Renovasjon	1,00 stk	kr 1 892,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 365,00
60 ESkatt Bolig	3 678 800,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 11 772,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
						kr 18 214,00

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 9, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/360/0/56

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-24



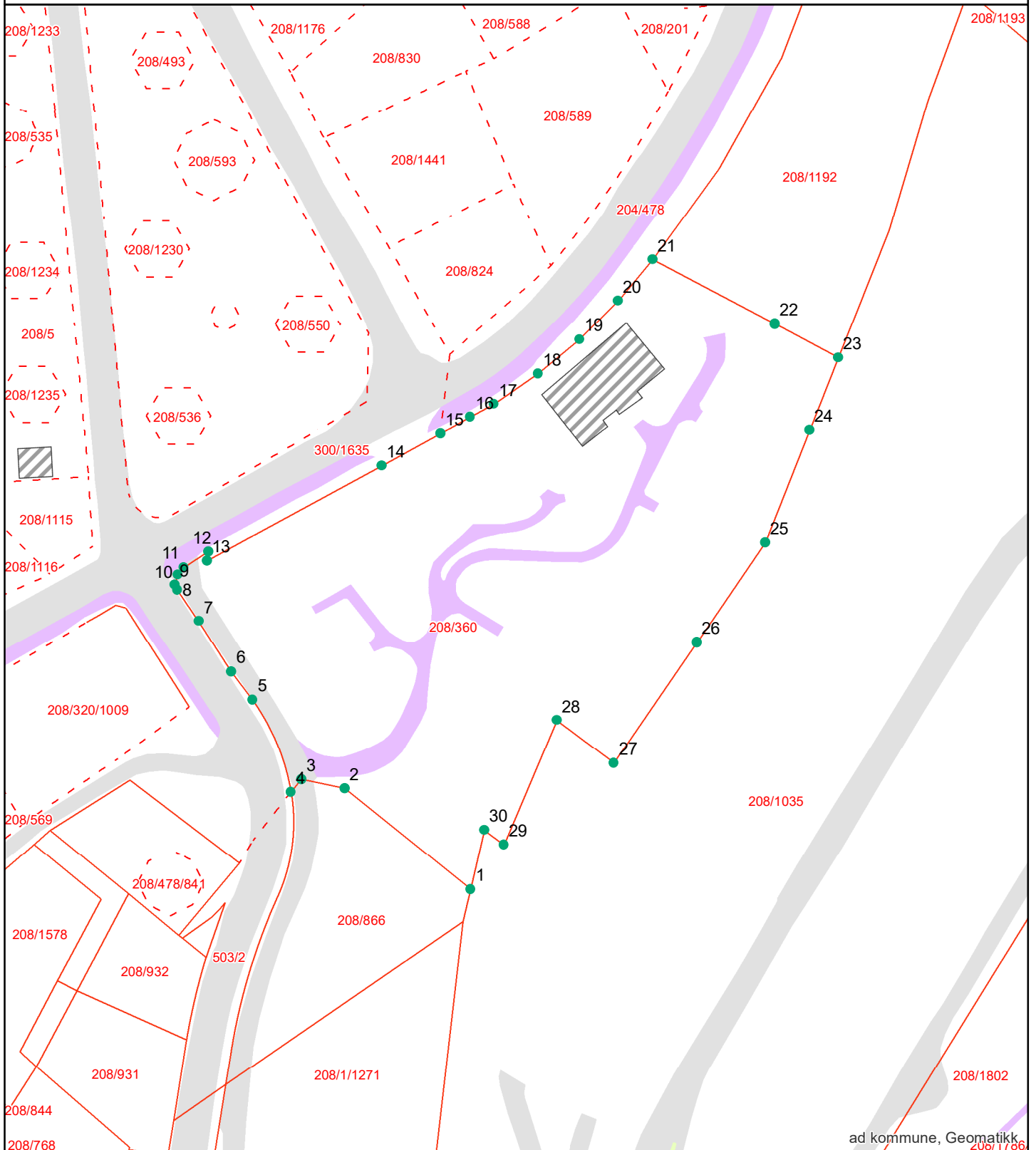
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 24.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.4.2026

Grensepunkt/Grenselinje

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

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.4.2026

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

**Stavlund AS**

E-post: morten.stene@stavlund.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Fagerlia 1 Boligsameie**

20.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.04.2026

Boligselskap: Fagerlia 1 Boligsameie
Organisasjonsnr: 931 397 907
Gnr./bnr: 208 / 360
Eier(e): Petter Lund / Tone Hagen

Seksjonsnr: 56
Adresse: Fagerliveien 9, 1605 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/fagerlia1/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/fagerlia1/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalnr. 94111260
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmøtedokumenter.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Festet

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

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 2.376,- pr. md.
Felleskostnader (likt fordelt) kr 624,- pr. md.
Parkering a kr 150,- kr 150,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.150,- pr. md.

Felleskostnadene inkluderer:

Vaktmester/renhold, byggforsikring, heis og alarmoverføringer, drift og vedlikehold, avsetning til fremtidig vedlikehold, serviceavtaler, forretningsførsel og revisjon.

TV/internett bestilles og betales separat av eier.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis påfølgende måned. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere iht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor. Avregning gjøres av EcoGuard.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 16 714	kr 30 020

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

VEDTEKTER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

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

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Fagerlia 1 boligsameie, Fredrikstad.

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

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

4. Seksjonseierens bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Parkering og boder

6.1 Parkeringskjeller og gjesteparkering

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

6.2 Organisering av parkeringskjeller og gjesteparkering:

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

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

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

6.3 Kostnader og vedlikehold:

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

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

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

6.4 Ladepunkt for elbil

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

6.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

6.6 Boder – noen boder som næringsseksjon

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

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

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

6.7 Kameraovervåking – felles parkeringskjeller.

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

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

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

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

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

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

11.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets 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, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

13. Inhabilitet

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

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

To styremedlemmer i felleskap forplikter seksjonseierne med sin underskrift.

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

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

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

21. Felles bruk av utomhusområdet

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

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

22. Eierseksjonsloven

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

VEDTEKTER FOR TINGSRETTLIGE SAMEIE - PARKERING I FARGERLIA 1

1. Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Fagerlia 1 parkeringssameie.

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

Disse vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne i næringsseksjonen.

2. Sameiernes rettslig og faktiske rådighet

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

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

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

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

3 Kostnader og vedlikehold:

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

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

4 Ladepunkt for elbil

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

5 Parkering og andre tiltak for personer med nedsatt funksjonsevne

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

6 Forholdet til sameieloven

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



SOLIBO

*Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier*

Ordinært årsmøte

Fagerlia 1 Boligsameie

7. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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



Til eiere i Fagerlia 1 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

7. mai 2025

Tidspunkt:

kl. 18:00

Sted:

**Kantina i Solibo`s lokaler (Utsikten)
Jens Wilhelmsensgt 3, Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Husordensregler

6.2 Orienteringssak om større vedlikehold og reklamasjonsoppfølging



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 2024

Styrets sammensetning

Styreleder (ekstern)	Stian Gretland	På valg:	2026
Styremedlem	Mette Hoftun	På valg:	2025
Styremedlem	Terje Vestberg	På valg:	2026
Styremedlem	Kristin Breiland	På valg:	2025
Varamedlem	Øyvind Harridsleff	På valg:	fratrådt
Varamedlem	Rune Høili	På valg:	2025

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 Fredrikstad AS**

Revisor **Solhøi Revisjon AS**

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.

Siden overtakelsen av boligene i 2023 har styret hatt særlig fokus på å etablere gode rutiner og struktur for forvaltning og oppfølging.

Siste byggetrinn ble ferdigstilt høsten 2024 og overlevert sameiet i november, med bistand fra ekstern rådgiver i forbindelse med overtakelsen.

I 2024 ble det gjennomført en felles kontroll av ventilasjonsanleggene i samtlige leiligheter. Styret har også utarbeidet egne ordensregler (fremlegges for årsmøtet) samt en instruks for bruk av overvåkingskameraene i garasjen.

Styret har vært aktivt involvert i håndtering av reklamasjoner, oppfølging av tekniske forhold som fjernvarme, elektro, brann mv.

Det er gjennomført en gjennomgang og reforhandling av flere avtaler, blant annet bytte av entrematter, forsikringsselskap og ventilasjon etter en tilbudsrunde. Styret har også fremforhandlet felles avtale på solskjerming.

Tidlig vinter ble det arrangert et beboermøte i garasjen. Her informerte styret blant annet om innføringen av individuell måling og automatisk avlesning av fjernvarme, kaldt og varmt tappevann, samt strømforbruk knyttet til elbillading.

Måleutstyret ble installert rett før årsskiftet og har registrert forbruk fra 1. januar.

Selve avregningen har krevd tett koordinering mellom styreleder, systemleverandør Ecoguard og forretningsfører Solibo, og har tatt noe lengre tid enn først antatt. Oppstart vil bli 2. halvår.

Sameiet har også overtatt innkrevingen av vann- og kloakkavgift på vegne av Fredrikstad kommune. Øvrige kommunale avgifter, inkludert fastledd for vann og kloakk, faktureres fortsatt direkte fra kommunen til den enkelte seksjonseier.

Styret har gjennom året benyttet Solibo Home til å dele viktig informasjon og opplever god dialog med beboerne. Det er et godt og stabilt bomiljø i sameiet.

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.



2 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Fagerlia 1 Boligsameie

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023 31 seksjoner 01.09.-31.12.2023	Budsjett 2024 61 seksjoner	Budsjett 2025 61 seksjoner
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader BT I	2	1 311 996	437 332	2 550 810	2 805 891
Innkrevde felleskostnader BT II fra innflytting	2	206 462	0	0	0
Parkering / Boder		60 600	16 400	100 800	124 800
Oppstartskapital		300 000	142 500	0	0
Annen inntekt - El-Bil lading		60 384	12 112	0	0
Sum inntekter		1 939 442	608 344	2 651 610	2 930 691
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	40 000	0	0	100 000
Personalkostnader	3	5 640	0	0	14 100
Fjernvarme		616 211	134 406	870 750	1 000 000
Strøm fellesarealer		52 897	8 874	45 000	140 000
Strøm El-bil-lading		52 073	0	0	0
Matteleie		55 242	0	0	67 000
Inventar / nyanskaffelser		65 915	0	0	60 000
Drift og vedlikehold		16 648	0	50 000	50 000
Drift og vedlikehold garasjer		7 784	0	0	20 000
Serviceavtaler teknisk anlegg		103 874	14 671	132 000	120 000
Revisjon		11 260	0	10 000	11 879
Forretningsførsel		77 760	22 320	131 760	136 372
Heis og alarmoverføring		63 539	0	120 000	138 800
Vaktmester og renhold		280 000	86 170	480 000	496 800
Brannvern / brannalarm		41 441	0	0	0
Andre driftskostnader		74 094	25 915	75 000	100 000
Forsikringspremie		153 341	56 746	226 500	219 500
Avsetning fremtidig vedlikehold		178 470	51 387	300 000	300 000
Festeavgift		86 130	16 380	109 800	142 740
Sum driftskostnader		1 982 317	416 869	2 550 810	3 117 191
Driftsresultat		-42 875	191 475	100 800	-186 500
Finansinntekter		9 828	3 168	0	0
Resultat av finansposter		9 828	3 168	0	0
Årsresultat		-33 047	194 643	100 800	-186 500
Overføringer					
Overført fra/til annen egenkapital	4	-33 047	194 643		



Fagerlia 1 Boligsameie Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Infrastruktur for avlesning vann og varme	5,6	149 625	0
Sum anleggsmidler		149 625	0
<u>Fordringer</u>			
Andre fordringer		7 585	0
Forskuddsbetalte kostnader		186 461	69 856
Restanser felleskostnader		47 484	14 743
Sum fordringer		241 530	84 599
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd	6	609 548	257 156
Sum bankinnskudd og kontanter		609 548	257 156
Sum eiendeler		1 000 703	341 755
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	4	161 596	194 643
Sum opptjent egenkapital		161 596	194 643
Sum egenkapital		161 596	194 643
<u>Gjeld</u>			
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Avsetning til vedlikehold	6	229 857	51 387
Sum langsiktig gjeld		229 857	51 387
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 958	9 598
Leverandørgjeld		485 531	86 127
Annen kortsiktig gjeld - oppstartskapital		7 500	0
Annen påløpt kostnad		93 261	0
Sum kortsiktig gjeld		609 250	95 725
Sum gjeld		839 107	147 112
Sum egenkapital og gjeld		1 000 703	341 755

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 26.mars 2025



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 felleskostnader 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 år 2023.

Pr. 31.12.2023 var det 31 av 61 seksjoner som hadde overtatt sin seksjon.

Regnskap for år 2023 gjelder perioden september - desember 2023.

Pr. 31.12.2024 er det 61 seksjonseiere som har overtatt sin seksjon.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	<u>1 518 458</u>	<u>437 332</u>
Sum innkrevde sameieekostnader	<u>1 518 458</u>	<u>437 332</u>

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

	2024	2023
Lønn/honorar	40 000	0
Arbeidsgiveravgift	<u>5 640</u>	<u>0</u>
	<u>45 640</u>	<u>0</u>

Sameiet har ingen ansatte.

Honorar er utbetalt til styrets medlemmer

Note nr. 4 - Egenkapital	2024	2023
Annen egenkapital 01.01.	194 643	0
Årets resultat	<u>-33 047</u>	<u>194 643</u>
Sum egenkapital pr. 31.12.	<u>161 596</u>	<u>194 643</u>



Note nr. 5 - Varige driftsmidler

Infrastruktur - utstyr for avlesning vann og varm

Avskrives over 10 år med 10 % av kostpris

Kostpris, tilgang 2024	149 625
Avskrevet i år	<u>0</u>
Bokført verdi pr. 31.12.	149 625

Anskaffet i desember 2024.

Tas i bruk fra år 2025 og første avskrivning foretas i regnskapsåret 2025.

Note nr. 6 - Disponible midler	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	246 030	0
Årets resultat	-33 047	194 643
Avsatt vedlikeholdsfond	178 470	51 387
Fradrag for anskaffet infrastruktur vann og varme	<u>149 625</u>	<u>0</u>
Sum disponible midler pr. 31.12.	<u>241 828</u>	<u>246 030</u>
Øremerket avsetning vedlikeholdsfond er	<u>229 857</u>	<u>51 387</u>



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Fagerlia 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fagerlia 1 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 33 047. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en 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:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- 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, 31. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat trekkes fra egenkapitalen.



4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 100.000,- Av dette honoreres ekstern styreleder kr. 70.000,- , øvrig til intern fordeling i styret.

5 VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av ett styremedlemmer

Mette Hoftun stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av ett varamedlem

Rune Høili stiller til gjenvalg som varamedlem for ett år

6.1 Forslag om ordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Det er årsmøtet som kan vedta ordensregler jfr. Lov om eierseksjoner § 28. Forslag til ordensregler har vært lagt ut i god tid før årsmøtet og har vært veiledende frem til årsmøtet. Det har ikke kommet innspill fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak:

Vedlagte ordensregler vedtas.



ORDENSREGLER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

Formål

Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i Fagerlia 1 boligsameie. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i de til enhver tid gjeldende ordensregler. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Fellesbestemmelser

- 1.1. Seksjonseiere som leier ut seksjonen, skal informere leietakere om ordensreglene.
- 1.2. Regelverket gjelder for alle i sameiet. Brudd på reglene kan anses som mislighold og medføre sanksjoner.
- 1.3. Ordensreglene er et supplement til lov om eierseksjoner og vedtektene. Ved eventuell motstrid går lov og vedtekter foran ordensreglene.

2. Støy

- 2.1. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og kl. 23.00 og 08.00 på lørdager og søndager.
- 2.2. Støyende arbeid (boring, saging, etc.) er tillatt kun mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være ro.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

- 3.1. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden (som montering av markiser, pergola, parabool, varmpumper mv.) uten styrets skriftlige tillatelse.
- 3.2. Solskjerming tillates montert på vinduer, sameiets ral-farger skal følges
- 3.3. Terrasser og balkonger skal holdes ryddig og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, bildekk, søppel og lignende.
- 3.4. Lufting/ risting av tepper, sengetøy mv. må ikke foregå fra vindu eller terrasser. Klær må ikke henge til tørk fra vindu. Tøy som tørkes på tørkestativ tillates, men ikke på offentlig fri- og helligdager
- 3.5. Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av balkonger, men vende innover mot egen balkong.
- 3.6. Julebelysning på balkonger:
Julebelysning er tillatt fra 15.november til 31. januar. Belysningen skal være i varme toner. Blinkende eller fargede lys er ikke tillatt.
Montering av lysene skal være på en måte som ikke skader fasaden.



4. Fellesarealer

- 4.1. Trappeoppganger og andre fellesområder skal holdes ryddige. Sko, sykler, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i oppgangene
- 4.2. Sykler skal plasseres i sykkelstativ, eller egen bod
- 4.3. Moped og motorsykler kan plasseres på anvist plass fra styret
- 4.4. Mat skal ikke etterlates på fellesområdene da det kan tiltrekke skadedyr.
- 4.5. Postkasser og callinganlegg skal ha enhetlig merking fastsatt av styret.

5. Felles leilighet nr. 15, “avfallsrom/sykkelvask”, fellesrom ved oppgang nr. 17

- 5.1. Styret kan fastsette regler for bruk av fellesleilighet og andre fellesrom.

6. Kjøring og parkering

- 6.1. Kjøring og parkering skal kun skje på anviste plasser og gjelder både utenomhus og i parkeringskjeller.
- 6.2. Garasjeanlegget er kun for parkering av kjøretøy og sykler, oppbevaring av andre gjenstander er ikke tillatt, røyking og bruk av åpen ild er forbudt
- 6.3. Kjøring på gårdstun er kun tillatt for flytting av større gjenstander, vektbegrensning 3 tonn gjelder på nedre gårdstun.

Det skal ikke parkeres i tilknytning til gårdstun da det er oppstillingsplass for brannbil

- 6.4. Gjesteparkering mellom byhusene og Fagerlia 1 er forbeholdt besøkende i begge sameier.
- 6.5. Parkering er ikke tillatt foran avfalls plass
- 6.6. Gjentatte brudd kan føre til skriftlig advarsel og sanksjoner som bot eller fjerning av kjøretøy på seksjonseiers bekostning.

7. Dyrehold

- 7.1. Dyrehold er tillatt, men skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboene. Hunder skal holdes i bånd på fellesområder, og alle spor etter dyr skal fjernes umiddelbart.
- 7.2. Hunder skal ikke luftes på sameiets fellesarealer

8. Brannvern

- 8.1. Hver seksjonseier er ansvarlig for å ha tilstrekkelig brannslukningsutstyr
- 8.2. Propan skal ikke oppbevares i bod eller garasje
- 8.3. Rømningsveier skal holdes fri for personlige gjenstander, og oppgangsdørene skal alltid være låst for å ivareta sikkerheten.
- 8.4. Ved utløst brannalarm som medfører evakuering og automatisk varsling av brannvesenet, plikter beboeren i den aktuelle seksjonen å møte ved hovedbranntavlen i underetasjen i Fagerliveien 15 (ved felles leilighet) for å orientere brannvesenet.
- 8.5. Ved falsk alarm skal årsaken til dette rapporteres til styret slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå gjentakelse av samme alarm.



9. Lading av el-sykler og el-sparkesykler

9.1. Lading av el-sykler og el-sparkesykler

Ladeområder: Lading av el-sykler og el-sparkesykler skal kun foregå på egnede steder som ikke utgjør en brannfare. Lading i rømningsveier, bodområder er strengt forbudt.

Ladeutstyr: Bruk kun originalt og CE-merket ladeutstyr. Unngå bruk av skjøteledninger.

Tilsyn og tid: Lading skal skje under jevnlig oppsyn og fortrinnsvis på dagtid.

Lading om natten er ikke tillatt.

Sikkerhetssjekk: Før lading, kontroller at batteri og lader er uten synlige skader. Ved mistanke om feil, unngå lading før utstyret er sjekket av kvalifisert personell.

Unormale hendelser: Ved unormale lyder, lukt, røyk eller varme under lading, avbryt ladingen umiddelbart og koble fra strømmen. Hvis mulig, flytt enheten utendørs til et sikkert sted og kontakt brannvesenet ved behov.

9.2. Lading av elbiler

Lading av elbiler skal kun skje med lader godkjent av sameiet. Det er strengt forbudt å lade elbiler fra en vanlig stikkontakt.

10. Søppel og avfallshåndtering

10.1. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale regler.

Avfall skal ikke henses utenfor containerne. Større gjenstander og spesialavfall må kjøres bort av seksjonseier selv.

11. Håndhevelse og sanksjoner

11.1. Klager om brudd på ordensreglene må rettes skriftlig til styret.

11.2. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret pålegge sanksjoner og i alvorlige tilfeller pålegg om salg.

12. Forhold til Nabosameiet

12.1. Sameiet Fagerlia 1 deler visse utomhusområder og fasiliteter, inkludert gjesteparkering og felles adkomstveier, med Fagerlia 2 boligsameie (byhusene på naboeiendommen).

12.2. Seksjonseiere og deres gjester skal vise hensyn ved bruk av disse fellesområdene og følge eventuelle skilting og anvisninger som gjelder for begge sameiene.

12.3. Sameiene samarbeider om drift og vedlikehold av felles utomhusområder, og kostnader fordeles i henhold til vedtektene.

12.4. Eventuelle spørsmål eller klager relatert til bruk av fellesområder kan rettes til respektivt styre

Forslag til endringer og tillegg fremmes for årsmøtet.



6.2 Orienteringssak større vedlikehold og reklamasjonsoppfølging

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Første byggetrinn er nå inne i sitt andre driftsår, siste byggetrinn er i sitt første. Det er gått ferdigbefaring på alle fellesarealer og fasade, styret har benyttet ekstern bistand til dette i fra bygningsrådgiver

Det vil bli utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet med sikte på å ivareta løpende større vedlikehold. Denne vil også si noe om kostnader. Sameiet har allerede fra oppstart avsatt årlig 300.000,- til fremtidig vedlikehold.

Styret vil orientere om videre prosess med tanke på vedlikehold og evt. Reklamasjonsoppfølging. Samt grensesnittet mellom den enkeltes og sameiets vedlikeholds- og oppfølgingsansvar

Forslag til vedtak:

Styrets orientering tas til etterretning.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

ORDENSREGLER FOR FAGRELIA 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 07. Mai 2025

Formål

Disse ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i Fagrelia 1 boligsameie. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietakere kjent med innholdet i de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Fellesbestemmelser

- 1.1. Seksjonseiere som leier ut seksjonen, skal informere leietakere om ordensreglene.
- 1.2. Regelverket gjelder for alle i sameiet. Brudd på reglene kan anses som mislighold og medføre sanksjoner.
- 1.3. Ordensreglene er et supplement til lov om eierseksjoner og vedtektene. Ved eventuell motstrid går lov og vedtekter foran ordensreglene.

2. Støy

- 2.1. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og kl. 23.00 og 08.00 på lørdager og søndager.
- 2.2. Støyende arbeid (boring, saging, etc.) er tillatt kun mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være ro.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

- 3.1. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden (som montering av markiser, pergola, parabool, varmepumper mv.) uten styrets skriftlige tillatelse.
- 3.2. Solskjerming tillates montert på vinduer, sameiets ral-farger skal følges
- 3.3. Terrasser og balkonger skal holdes ryddig og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, bildekk, søppel og lignende.
- 3.4. Lufting/ risting av tepper, sengetøy mv. må ikke foregå fra vindu eller terrasser. Klær må ikke henge til tørk fra vindu. Tøy som tørkes på tørkestativ tillates, men ikke på offentlig fri- og helligdager
- 3.5. Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av balkonger, men vende innover mot egen balkong.
- 3.6. Julebelysning på balkonger:
Julebelysning er tillatt fra 15. november til 31. januar. Belysningen skal være i varme toner. Blinkende eller fargede lys er ikke tillatt.
Montering av lysene skal være på en måte som ikke skader fasaden.

4. Fellesarealer

- 4.1. Trappeoppganger og andre fellesområder skal holdes ryddige. Sko, sykler, barnevogner og lignende skal ikke plasseres i oppgangene

ORDENSREGLER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 07. Mai 2025

- 4.2. Sykler skal plasseres i sykkelstativ, eller egen bod
- 4.3. Moped og motorsykler kan plasseres på anvist plass fra styret
- 4.4. Mat skal ikke etterlates på fellesområdene da det kan tiltrekke skadedyr.
- 4.5. Postkasser og callinganlegg skal ha enhetlig merking fastsatt av styret.

5. Felles leilighet nr. 15, “avfallsrom/sykkelvask”, fellesrom ved oppgang nr. 17

- 5.1. Styret kan fastsette regler for bruk av fellesleilighet og andre fellesrom.

6. Kjøring og parkering

- 6.1. Kjøring og parkering skal kun skje på anviste plasser og gjelder både utenomhus og i parkeringskjeller.
- 6.2. Garasjelegget er kun for parkering av kjøretøy og sykler, oppbevaring av andre gjenstander er ikke tillatt, røyking og bruk av åpen ild er forbudt
- 6.3. Kjøring på gårstun er kun tillatt for flytting av større gjenstander, vektbegrensning 3 tonn gjelder på nedre gårdstun.

Det skal ikke parkeres i tilknytning til gårdstun da det er oppstillingsplass for brannbil

- 6.4. Gjesteparkering mellom byhusene og Fagerlia 1 er forbeholdt besøkende i begge sameier.
- 6.5. Parkering er ikke tillatt foran avfalls plass
- 6.6. Gjentatte brudd kan føre til skriftlig advarsel og sanksjoner som bot eller fjerning av kjøretøy på seksjonseiers bekostning.

7. Dyrehold

- 7.1. Dyrehold er tillatt, men skal ikke medføre urimelig sjenanse for naboene. Hunder skal holdes i bånd på fellesområder, og alle spor etter dyr skal fjernes umiddelbart.
- 7.2. Hunder skal ikke luftes på sameiets fellesarealer

8. Brannvern

- 8.1. Hver seksjonseier er ansvarlig for å ha tilstrekkelig brannslukningsutstyr
- 8.2. Propan skal ikke oppbevares i bod eller garasje
- 8.3. Rømningsveier skal holdes fri for personlige gjenstander, og oppgangsdørene skal alltid være låst for å ivareta sikkerheten.
- 8.4. Ved utløst brannalarm som medfører evakuering og automatisk varsling av brannvesenet, plikter beboeren i den aktuelle seksjonen å møte ved hovedbranntavlen i underetasjen i Fagerliveien 15 (ved felles leilighet) for å orientere brannvesenet.
- 8.5. Ved falsk alarm skal årsaken til dette rapporteres til styret slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå gjentakelse av samme alarm.

ORDENSREGLER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 07. Mai 2025

9. Lading av el-sykler og el-sparkeyklesykler

9.1. Lading av el-sykler og el-sparkeyklesykler

Ladeområder: Lading av el-sykler og el-sparkeyklesykler skal kun foregå på egnede steder som ikke utgjør en brannfare. Lading i rømningsveier, bodområder er strengt forbudt.

Ladeutstyr: Bruk kun originalt og CE-merket ladeutstyr. Unngå bruk av skjøteledninger.

Tilsyn og tid: Lading skal skje under jevnlig oppsyn og fortrinnsvis på dagtid. Lading om natten er ikke tillatt.

Sikkerhetssjekk: Før lading, kontroller at batteri og lader er uten synlige skader. Ved mistanke om feil, unngå lading før utstyret er sjekket av kvalifisert personell.

Unormale hendelser: Ved unormale lyder, lukt, røyk eller varme under lading, avbryt ladingen umiddelbart og koble fra strømmen. Hvis mulig, flytt enheten utendørs til et sikkert sted og kontakt brannvesenet ved behov.

9.2. Lading av elbiler

Lading av elbiler skal kun skje med lader godkjent av sameiet. Det er strengt forbudt å lade elbiler fra en vanlig stikkontakt.

10. Sjøppel og avfallshåndtering

10.1. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale regler.

Avfall skal ikke henses utenfor containerne. Større gjenstander og spesialavfall må kjøres bort av seksjonseier selv.

11. Håndhevelse og sanksjoner

11.1. Klager om brudd på ordensreglene må rettes skriftlig til styret.

11.2. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret pålegge sanksjoner og i alvorlige tilfeller pålegg om salg.

12. Forhold til Nabosameiet

12.1. Sameiet Fagerlia 1 deler visse utomhusområder og fasiliteter, inkludert gjesteparkering og felles adkomstveier, med Fagerlia 2 boligsameie (byhusene på naboeiendommen).

12.2. Seksjonseiere og deres gjester skal vise hensyn ved bruk av disse fellesområdene og følge eventuelle skilting og anvisninger som gjelder for begge sameiene.

12.3. Sameiene samarbeider om drift og vedlikehold av felles utomhusområder, og kostnader fordeles i henhold til vedtektene.

12.4. Eventuelle spørsmål eller klager relatert til bruk av fellesområder kan rettes til respektivt styre

ORDENSREGLER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 07. Mai 2025

Forslag til endringer og tillegg fremmes for årsmøtet.



Adresse

Fagerliveien 9, 1605 FREDRIKSTAD

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283831

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300900673

Gårdsnummer

208

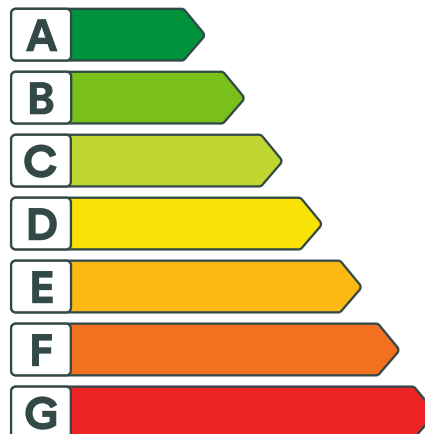
Bruksnummer

360

Seksjonsnummer

56

Bruksenhetsnummer

H0201


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2023

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet bruksareal

105,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

67,30 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

66,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 216 kWh



Fagerliveien 9, 1605 FREDRIKSTAD



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Fagerliveien 9, 1605 FREDRIKSTAD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Nabolagsprofil

Fagerliveien 9 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 56 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	10 min	0.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min	1.1 km
Sentrum fergeteie Linje 805	15 min	1.3 km
Cicignon fergeteie Linje 803	18 min	1.5 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 355 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 417 elever, 23 klasser	16 min	1.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min	1.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min	0.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min	1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Fredrikstad, Norway	12 min
Apenesfjellet P-hus	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

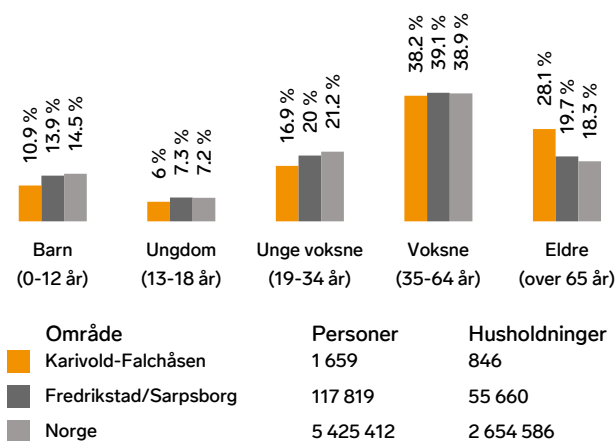
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling





Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 39 barn	7 min	0.6 km
Wilbergjordet barnehage (1-5 år) 107 barn	13 min	1.1 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min	1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	5 min	0.4 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	11 min	0.9 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

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

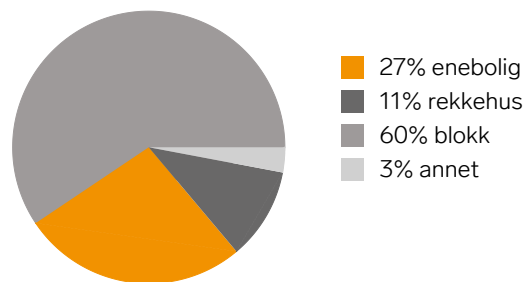
 **Støynivået**
Lite støynivå 87/100

 **Gateparkering**
Lett 84/100



Sport

-  Glemmen videregående 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km
-  Bratlieparken balløkke 13 min 
Ballspill 1.1 km
-  Family Sports Club Fredrikstad 6 min 
-  Centrum Helsestudio 9 min 

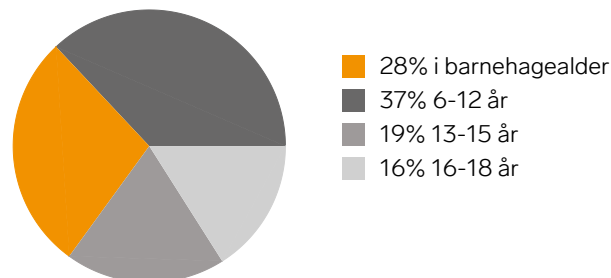
Boligmasse



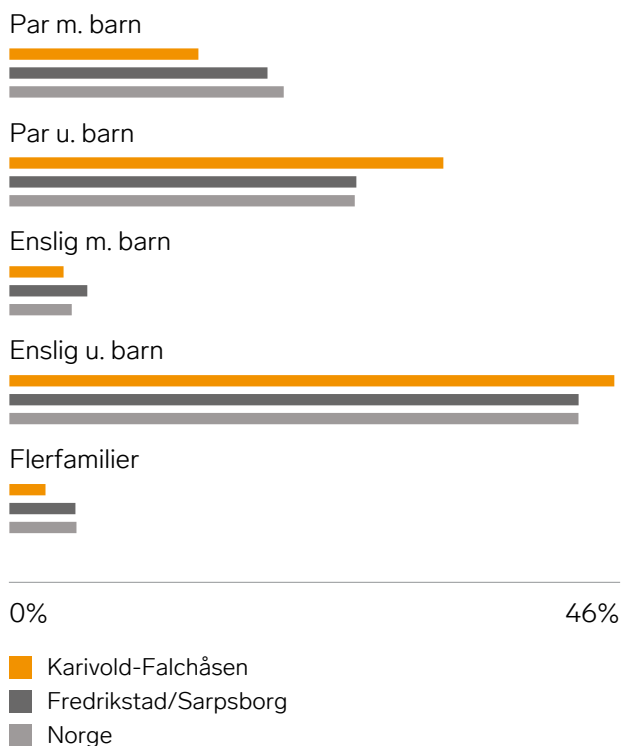
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 11 min 
-  Vitusapotek Hassingen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

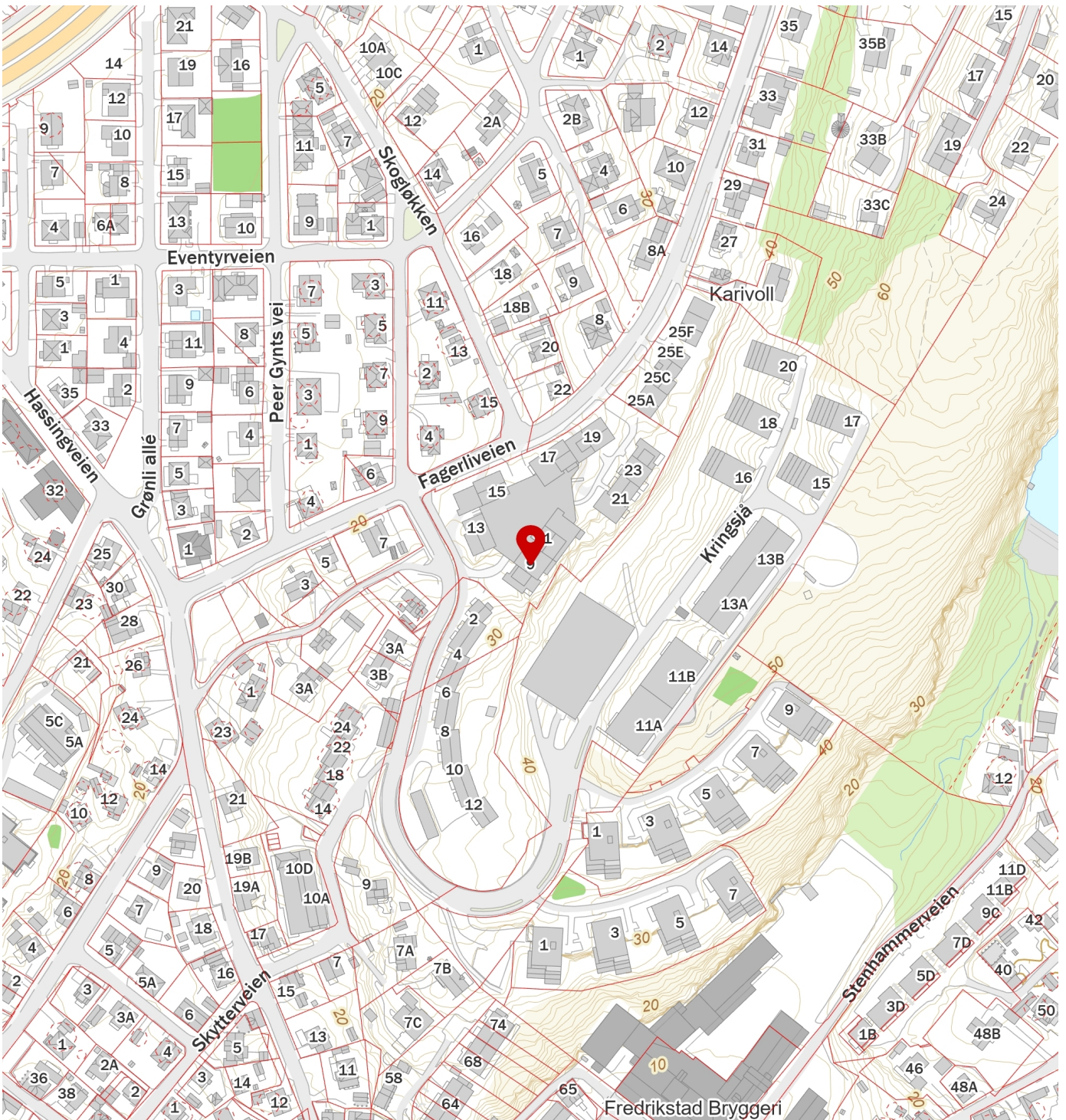
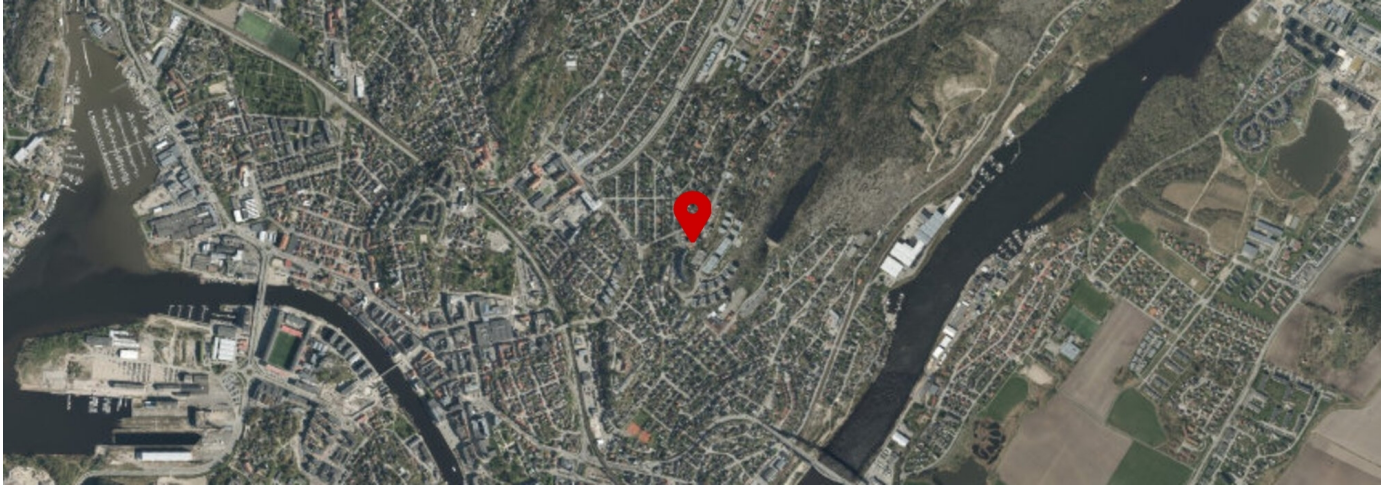


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Norkart

Solforhold og utsikt i 3D

En interaktiv tjeneste fra Norges
ledende kartbedrift

Url til selve tjenesten for din eiendom ligger i
linken midt på siden. Påfølgende side(r) viser
hva tjenesten inneholder samt tips til bruk.

Dette er en tjeneste som gir deg innsyn i Norkarts landsdekkende, komplette 3D, basert på tilgjengelige kartdata. Kjøpet er avgrenset til en enkelt eiendom og du har kun mulighet til å rotere, tilte og zoome. Ønsker du en fullverdig 3D-modell som du kan redigere i, kan du kjøpe dette på <https://e-torg.no/tilpass/NK8081>

Terreng

Terrenget er kartverkets enmeters "Digitale Terrengmodell" og vil derfor være nøyaktig deretter.

Byggene

Byggene er generert fra FKB-data (kommunens kartdata). Kvalitet og nøyaktighet varierer fra forskjellige deler på bygget fra møne til terrasse, og det er også forskjell på by og distrikt. Detaljert info om kvalitet finner du [her](#)

Trær

Trær er laget med bakgrunn i laserdata, innmålte trær, info om høyde og kronebredde samt type. De er tilpasset en virkelighet og vi tar forbehold om feil i tredatabasen.

Andre 3D-Objekter

Andre 3D-Objekter som finnes er f.eks. gjerder, støttemurer, bruer, master, høyspent, flaggstenger m.m som er med på å gjøre modellen så virkelighetsnær som mulig.

Solplassering og utsikt

Solplasseringen er reel og du kan justere tid/dato nederst i vinduet. Sammen med nøyaktig 3D, vil skyggene bli meget nær virkeligheten! Utsikten kan du sjekke ved å trykke på «personen» ute til høyre. Den kan du slippe på en terrasse, tak eller på tomten for å se utsikten fra øyehøyde 1,5 meter. Slik kan du generere et horisontprofil eller sjekke generell utsikt.

