RENOVERT 3-ROMS LEILIGHET I 1. ETG MED SENTRAL BELIGGENHET

Fagerliveien 67

PRISANTYDNING
3 500 000



STAVLUND

Dette er en fin og renovert 3-roms selveierleilighet i første etasje med sentral beliggenhet mellom Falchåsen og Wilbergjordet.

INNHOLD

5

Velkommen til Fagerliveien 67

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

24

Om boligen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Fagerliveien 67

Renovert 3-roms leilighet i 1. etasje med sentral beliggenhet | Sydvestvendt markterrasse & carport m/lader

Dette er en fin og renovert 3-roms selveierleilighet i første etasje med sentral beliggenhet mellom Falchåsen og Wilbergjordet. Her får du en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse, to soverom, bad, bod og entrè. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med ny kjøkkeninnredning og nye overflater i stuen, kjøkkenet og hovedsoverom. Her bor du i et sentralt og veletablert boligområde ca. 2 km fra Fredrikstad sentrum. Dette er et rolig og barnevennlig område med kort vei til barnehage, skole og fine turstier i skog og mark ved Bingedammen og Fredrikstadmarka. Herfra er det enkel adkomst til handelsområdet på Wilbergjordet, samt byens sentrum med alt du trenger i hverdagen.



Fagerliveien 67

Prisantydning	3 500 000
Totalpris	3 588 590
Omkostninger	88 590
Fellesutgifter	3 000 pr. mnd.
Bruksareal	80 m²
BRA-i	75 m²
BRA-e	5 m²
TBA	17 m²
Soverom	2
Etasje	1
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 847 m²
Byggeår	1994

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

STAVLUND

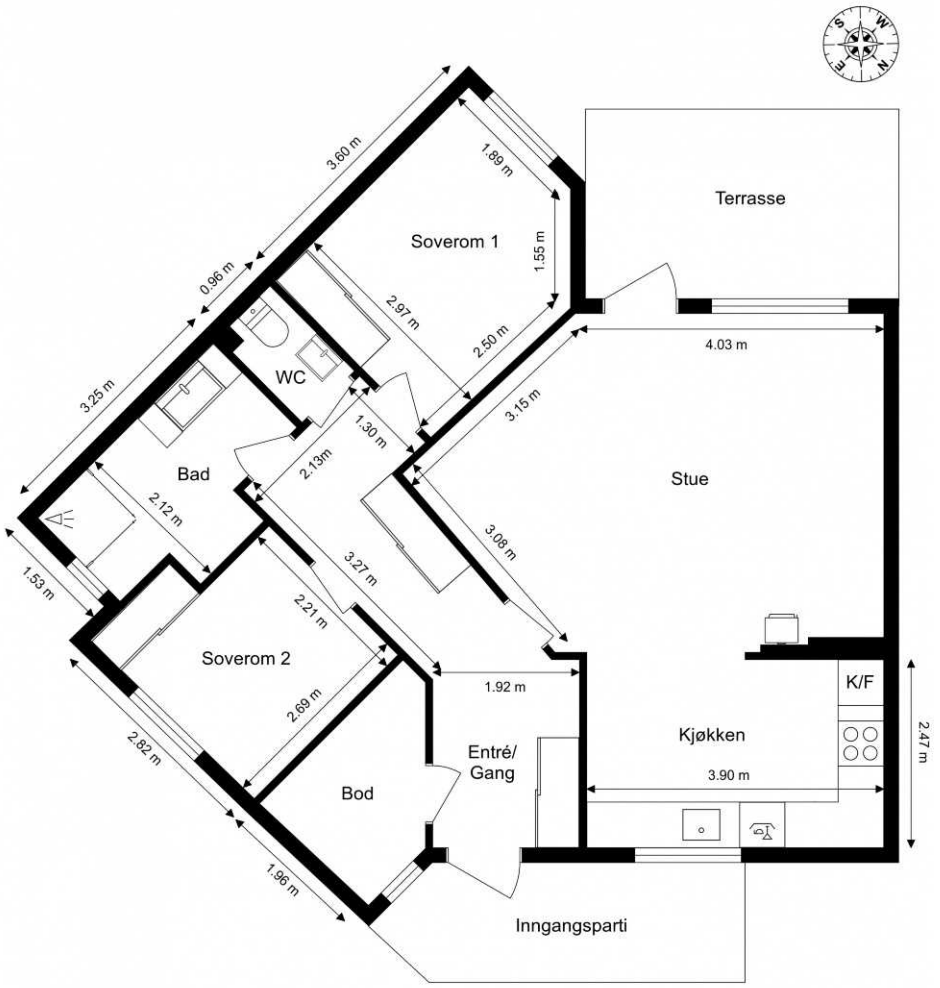
Storgata 11, 1607 Fredrikstad



PLANTEGNING

Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD

Leilighet. - 1. etg.



Ordernr. 15072877

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Innhold

Leiligheten ligger i første etasje. Den inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvestvendt terrasse. to soverom, bad, entre og bod. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 5 m2.

80 m²

1. etasje

Standard

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Leiligheten ble fornyet i perioden 2024/2025 med ny kjøkkeninnredning og nye overflater i stue, kjøkken og hovedsoverom. Gulvflater er belagt med parkett, laminat og fliser. Tapet og slette veggflater. Malt himling med downlights.









Kjøkken

Ny og stilren kjøkkeninnredning fra Strai montert i 2024 med lysegrå slette fronter og benkeplater i laminat. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har integrerte hvitevarer fra 2024 - stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Varmtvannsbereder fra 2023 er plassert i hjørneskap.





Bad

Lyst og romslig bad innredet med servantinnreding fra 2023, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme. Trepanel på veggflater. Malt himling. I tillegg har leiligheten et separat toalettrom med servantinnredning, speilskap med belysning og toalett fra 2023.




AEG











Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde der Fagerliveien leder ned til Wilbergjordet med bakregrense mot boligfeltet Falchåsen. Dette er et sentralt og barnevennlig område ca. 2 km fra Fredrikstad sentrum.

Herfra er det kort vei til barnehage, skoler og fine turområder i skog og mark ved Bingedammen, samt Bratliparken som er inngangen til Fredrikstadmarka med lysløyper, turstier og badeplasser. En kort spasertur fra leiligheten ligger handelsområdet på Wilbergjordet med dagligvare og diverse andre servicetilbud. Det er gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum like ved.



OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 80,0 m²
• BRA-i: 75,0 m² (åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad, entre og bod)
• BRA-e: 5,0 m² (utvendig bod)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 17,0 m²

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

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

Beskrivelse
Dette er en fin og renovert 3-roms selveierleilighet i første etasje med sentral beliggenhet mellom Falchåsen og Wilbergjordet. Her får du en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til terrasse, to soverom, bad, bod og entrè. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med ny kjøkkeninnredning og nye overflater i stuen, kjøkkenet og hovedsoverom. Her bor du i et sentralt og veletablert boligområde ca. 2 km fra Fredrikstad sentrum. Dette er et rolig og barnevennlig område med kort vei til barnehage, skole og fine turstier i skog og mark ved Bingedammen og Fredrikstadmarka. Herfra er det enkel adkomst til handelsområdet på Wilbergjordet, samt byens sentrum med alt du trenger i hverdagen.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et rolig og veletablert boligområde der Fagerliveien leder ned til Wilbergjordet med bakregrense mot boligfeltet Falchåsen. Dette er et sentralt og barnevennlig område ca. 2 km fra Fredrikstad sentrum. Herfra er det kort vei til barnehage, skoler og fine turområder i skog og mark ved Bingedammen, samt Bratliparken som er inngangen til Fredrikstadmarka med lysløyper, turstier og badeplasser. En kort spasertur fra leiligheten ligger handelsområdet på Wilbergjordet med dagligvare og diverse andre servicetilbud. Det er gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum like ved.

Innhold
Leiligheten ligger i første etasje. Den inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til sydvestvendt terrasse. to soverom, bad, entre og bod. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på ca. 5 m2.

Standard
Leiligheten holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Leiligheten ble fornyet i perioden 2024/2025 med ny kjøkkeninnredning og nye overflater i stue, kjøkken og hovedsoverom. Gulvflater er belagt med parkett, laminat og fliser. Tapet og slette veggflater. Malt himling med downlights.

Kjøkken:
Ny og stilren kjøkkeninnredning fra Strai montert i 2024 med lysegrå slette fronter og benkeplater i laminat. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har integrerte hvitevarer fra 2024 - stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Varmtvannsbereder fra 2023 er plassert i hjørneskap. Gulv er belagt med parkett. Slette vegg- og himlingsflater med downlights.

Bad:
Lyst og romslig bad innredet med servantinnreding fra 2023, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme. Trepanel på veggflater. Malt himling. I tillegg har leiligheten et separat toalettrom med servantinnredning, speilskap med belysning og toalett fra 2023.

Parkering
Leiligheten disponerer èn -1- stk parkeringsplass i carport med el-billader.

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

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
-Ja, skiftet baderoms innredning, servant både på bad og separat toalettrom. Arbeid utført i 2023 av Hvaler

Rørleggerbedrift Bademiljø, og Wigardt's tømrer og Malertjenste.

Punkt 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
-Ja, vedlikehold spyling av kjøkken og bad på hele sameiet - betalt av sameiet. Arbeid uført av Høytrykk & vedlikeholdsservice AS.

Tilleggskommentar:
Bebodd av eier i perioden 2011-2018, vært utleid i perioden 2018 til og med 1 halv år 2024, Bebodd selv fra annet halvår 2024.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 07.07.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 48% bygningselementer gitt TG0, eller 1. 46% (11 enkeltelementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

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

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:

Bad
-TG2 er gitt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Tettesjikt og røropplegg har en alder som tilsier at restlevetiden er uisikker og risiko for skjulte avvik. Dørblad har svelling i underkant. Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er litt mindre fall en hva som ideelt anbefales. Sluk er ikke inspisert som følger av begrenset tilkomst.

Kjøkken
-Varmtvannsbereder er plassert i skap uten sluk/avløp. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Toalettrom
-Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Øvrige rom
-Det er registrert bomlyd og fugesvinn i gulvfliser ved entredør.

Elektrisk anlegg
-Anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Dører og vinduer
-Dører og vinduer er fra byggeår.

Terrasser / platting på terreng
-Terrassebordene har noe slitasje.

Byggemåte
Boligbygg over to etasjer samt boder og carporter på nedre plan/underetasje oppført på gulv av betong mot grunn med grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med liggende trekledning. Saltak utvendig tekket med takstein. Det er ikke innhentet byggetegninger for seksjonen.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger.

Tomt
Denne tomten er eiet. 1847,00 kvm.
Pent opparbeidet felles tomt med gressplen, beplantning, asfalterte adkomstveier og

biloppstillingsplasser.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie
Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m3 (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m3. Selger har ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke uført med radonsperre. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Energikarakter: F - Rød
Strømforbruk for 2024 er ukjent, da leiligheten har vært utleid i deler av denne perioden.

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 500 000,-

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

87 500,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---
3 598 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader
Kr. 3 000,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Tv/internett, felles strøm, byggforsikring, snømåking/hagearbeid, drift og vedlikeholdskostnader.

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

Kommunale avgifter
Kr. 21 323,- for 2025.
Inkludert eiendomsskatt (kr. 4 165,-), vann, avløp, renovasjon og branntilsyn.

Andel fellesgjeld
Sameiet har ingen gjeld.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 59 535,- pr. 31.12.2024.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatten tilsvarer kr. 4 165,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 815 551,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 262 203,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet
Sameiet Fagerliveien 67, Orgnr: 983 543 286
Styrelder: Per Moen
Sameiet består av 8 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/8.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett og det praktiseres ikke styregodkjenning av ny eier.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. SP1980822.7.1.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 272 755,-
Driftskostnader kr. 293 505,-
Årsresultat kr. -5 236,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 406 912,- per 31.12.2024.
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 36 200,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgaven. Iflg vedtektene har sameie enkelte felles dugnader.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

Regulering
Eiendommen er ikke regulert.
Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål 1001 - Bebyggelse og anlegg, 570 - Hensyn kulturmiljø.

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

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

Dnr. 10839, tgl. 16.11.1993 - Obligasjon
Beløp: 15 000
Panthaver: BOLIGSAMEIET FAGERLIV. 67
Orgnr: 1 385 814

Dnr. 9897, tgl. 26.10.1993 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 77 / 616

Obligasjon: Dette gjelder som for sameiet for evt utestående husleie. Dette vil følge leiligheten.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

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

Overtagelse
Leiligheten er ledig for overtagelse fra oktober 2025. Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig

salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Kjøpsvilkår

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

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

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
1. Tilstandsrapport fra Anticimex
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
a. Seksjonering - dnr. 9897
b. Obligasjon - dnr. 10839
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. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
f. Utsnitt fra grunnkartbasen
g. Matrikkelrapport
h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Opplysninger fra forretningsfører
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.
9. Budskjema

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

Finansiering
Vi samarbeider med Sparebanken Øst som de tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

Om oppdraget

Eier
Eier er Nina Gro Henriksen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Fagerliveien 67.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 201, bnr. 32, snr. 2 i Fredrikstad.
Sameiebrøk: 1/8.

Vårt oppdragsnummer er 192250087.

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

Provisjon 1,450 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 11 500,00
Markedpakke Premium : 19 900,00
www.stavlund.no: 750,00

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

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96/ morten.stene@stavlund.no.

Prod. dato: 08.09.2025

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Fagerliveien 67
1605 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 201/32
Seksjonsnr. : 2
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 80 m²

Totalt bruksareal (BRA): 80 m²

Befaring

Befaringsdato: 04.07.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik
Mobil: 48276107

Anticimex

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

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

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

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

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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.

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.07.2025
Referansenummer	15072877
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0087
Hjemmelshaver/selger	Nina Gro Henriksen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	07.07.2025 17:01

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Fagerliveien 67
Postnummer/sted	1605 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	201/32
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 1847 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1994		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Fagerliveien 67, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 8 seksjoner. Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser og gangveier, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over to etasjer samt boder og carporter på nedre plan/underetasje. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong og trekonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Leiligheten har profilert entrédør. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets første etasje. Adkomst via nordøstvendt overbygget inngangsparti. Leiligheten består av entré/gang, bod, bad, toalettrom, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt overbygget terrasse.

I tillegg disponerer leiligheten en biloppstillingsplass i carport med elbillader og en bod med utvendig adkomst.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	10	
		Avløpsrør	10	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	
Terrasser / platting på terreng		Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etg.	75			75	17
	Entré/gang, bod, bad, toalettrom, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.				Inngangsparti (7 m2) og terrasse (10 m2).
Underetasje		5		5	
		Bod.			
SUM	75	5		80	17
	Total bruksareal: 80 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 71 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår. Baderomsinnredning ble byttet i ca. 2023.
Flislagt gulv med varme.
Veggflater belagt med trepanel.
Himling belagt med himlingsplater.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speilskap med belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedør av glass.
Dusjarmatur tilkoblet håndusj.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.

TG 2 Helhetsvurdering

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og/eller slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik:

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker.

Røropplegg har en alder som medfører risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Dørbladet til innerdør i rommet har svelling i underkant.

Rommet har dusjsone mot yttervegg og annen bruksenhet. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Behov for tiltak bør kunne forventes.

Til informasjon: Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 21 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 12 mm. Dette er noe mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.

Sluket ble ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst.

Kjøkken

Kjøkken fornyet med innredning og overflater i 2024/2025.
Gulvflate belagt med parkett.
Vegger i malte, slette flater.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av kompositttmateriale.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring og varmtvannsbereder på 95 liter fra 2022 (produksjonsår) plassert i benkeskap.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet

	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt anbefales.
TG 2	Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er plassert i skap uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Vannrør	Vannrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår. Toalettet ble skiftet i 2023.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Vegger i malte, slette flater.
Himling belagt med himlingsplater.
Vegghengt servantinnredning med slett front.
Servant med ett-greps armatur.
Speilskap med belysning og stikkontakt over servant.
Gulvstående toalett.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Overflater vegger	Tapeter har stedvise folder.
TG 2	Vannrør	Vannrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Avløpsrør fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Soverom 1 og stue ble overflatefornyet i 2024/2025.
Gulvflater belagt med parkett, fliser, laminat og vinylbelegg.
Vegger i malte, slette flater.
Himlingsflater belagt med plater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad, kjøkken og toalettrom.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd og fugesvinn i gulvfliser ved entrédør. Bomlyd indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne eller sprekke.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.
Vedovn plassert i stuen.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1. etg.

Gulv av betong mot grunn.

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

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm i stue og ca. 5 mm i entré/gang.

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

Hovedstoppekran og automatisk lekkasjesikring plassert i bod.
Det ble utført vedlikeholdsspyling av avløpsrørene i sameiet i 2024.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Hovedstoppekran

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei, det ble utført el-kontroll en gang mellom 2012 og 2014. Avvik i rapporten ble utbedret.
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.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Det er kun fremlagt fakturaer for arbeider gjort i senere tid. TG2 i henhold til NS3600. Med bakgrunn i dette anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Profilert entrédør. Terrassedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

TG 2	Vinduer	Vinduer er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Terrasser / platting på terreng

Nordøstvendt inngangsparti belagt med terrassebord.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)

TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Terrasser / platting på terreng

Terrasse mot sydvest. Dekke belagt med terrassebord. Stikkontakt og belysning på vegg.

TG 2	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrassebordene har noe slitasje.
TGIU	Fundamenter	Fundamenter er skjult og ikke inspisert.

Branntekniske vurderinger

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

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Brannslukningsapparat er utgått på dato. Apparatet må skiftes eller vedlikeholdes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten.
Det er målt mellom 2,37 og 2,39 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt fakturaer for spyling av avløpsrør og diverse oppussing, deriblant nytt kjøkken. Fakturaene er datert mellom 2023 og 2025.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 02.06.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

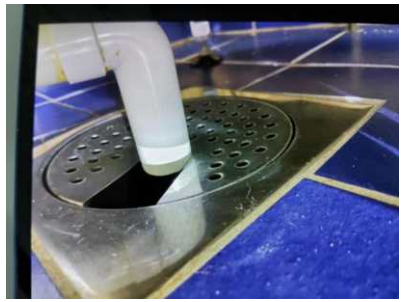
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

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

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

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

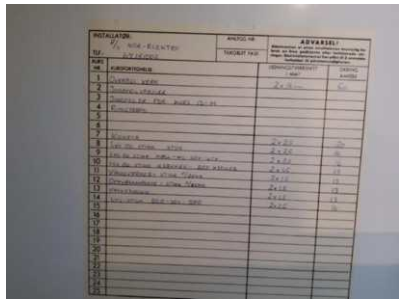
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget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



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

STAVLUND

Gjensidige

Egenerklæring

Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD **03 Sep 2025**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Fagerliveien 67	Fagerliveien 67	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Bebodd av eier i perioden 2011-2018, vært utleid i perioden 2018 til og med 1 halv år 2024, Bebodd selv fra annet halvår 2024 -

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

If Skadeforsikring Nuf-53, SP1980822.7.1

Informasjon om selger

Selger

Henriksen, Nina Gro

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet baderoms innredning, servant både på bad og separat toalettrom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hvaler Rørleggerbedrift Bademiljø, og Wigardt's tømrer og Malertjenste

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vedlikehold spyling av kjøkken og bad på hele sameiet, betalt av Sameiet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Høytrykk & Vedlikeholdsservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 95043533

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Henriksen, Nina Gro	**2025-09-03**

Identification

bankID Henriksen, Nina Gro

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Henriksen, Nina Gro	03/09-2025 17:24:22	BANKID

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

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 201 Bnr.: 32 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Fagerliveien 67
Gatenr:	10000
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1605 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:30.05.2025 kl. 14.37

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/79370-1/200 31.01.2011	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Fritt salg HENRIKSEN NINA GRO F.NR: (

PENGEHEFTELSER

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

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

1993/10839-1/86 16.11.1993	OBLIGASJON Beløp: NOK Panthaver: BOLIGSAMEIET FAGERLIV. 67 LØPENR: 1385814
	Prioritet etter 90% av lånetakst Uten opptrinnsrett til enhver tid
2011/79378-1/200 31.01.2011	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1993/9897-1/86 26.10.1993	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 77/616
2020/1447743-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 201 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 2
2024/752673-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 201 BNR: 32 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192250087
Vår referanse: 3768776/26551293
Bestilling: C3 2025-06-03 (7) 33

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9897	86	26.10.1993	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	201	32	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Returneres til:

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

2 6 OKT. 1993

9897

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
3103	Fredrikstad	1	32	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
20.10.38 [redacted]	Jan Reidar Karlsen	1/2
16.11.36 [redacted]	Per Hermann Johannes	1/2

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.
H. Sylvan

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	B	77	11			21			31			41			51		
2	B	77	12			22			32			42			52		
3	B	77	13			23			33			43			53		
4	B	77	14			24			34			44			54		
5	B	77	15			25			35			45			55		
6	B	77	16			26			36			46			56		
7	B	77	17			27			37			47			57		
8	B	77	18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 010 = nevner: 010

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr. 9897 Tinglyst 26.10.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e)[7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h)[8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

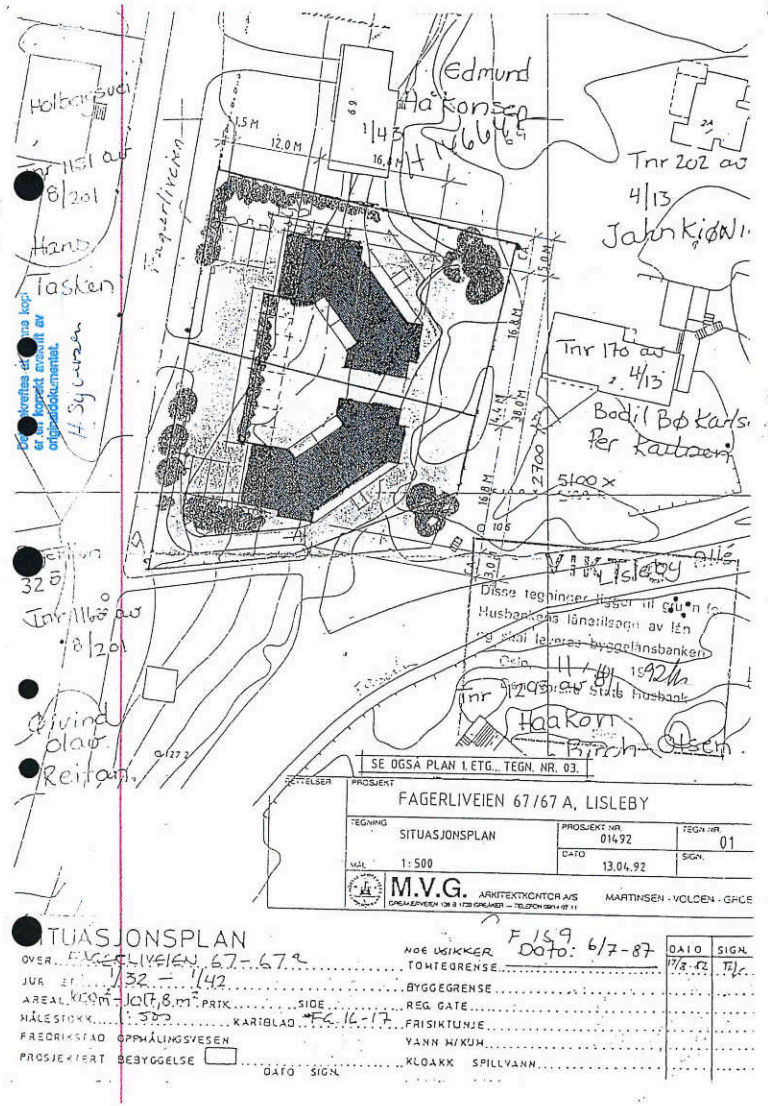
6. Tegninger m.v.

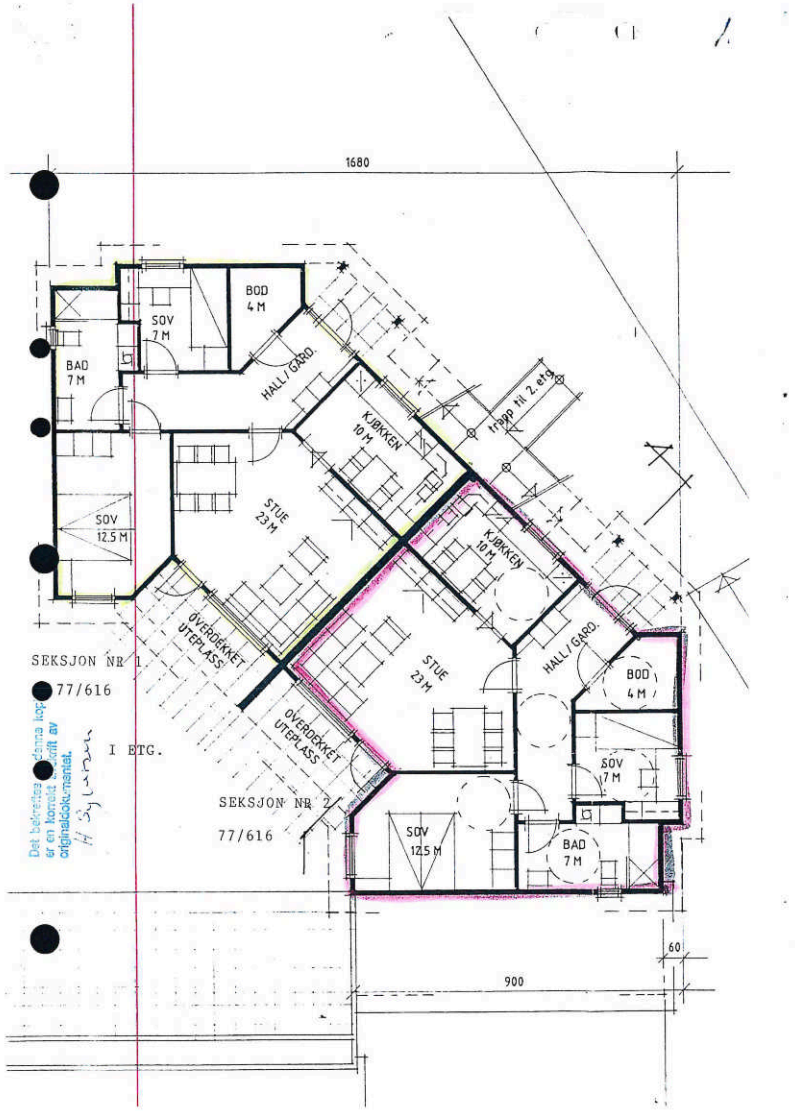
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

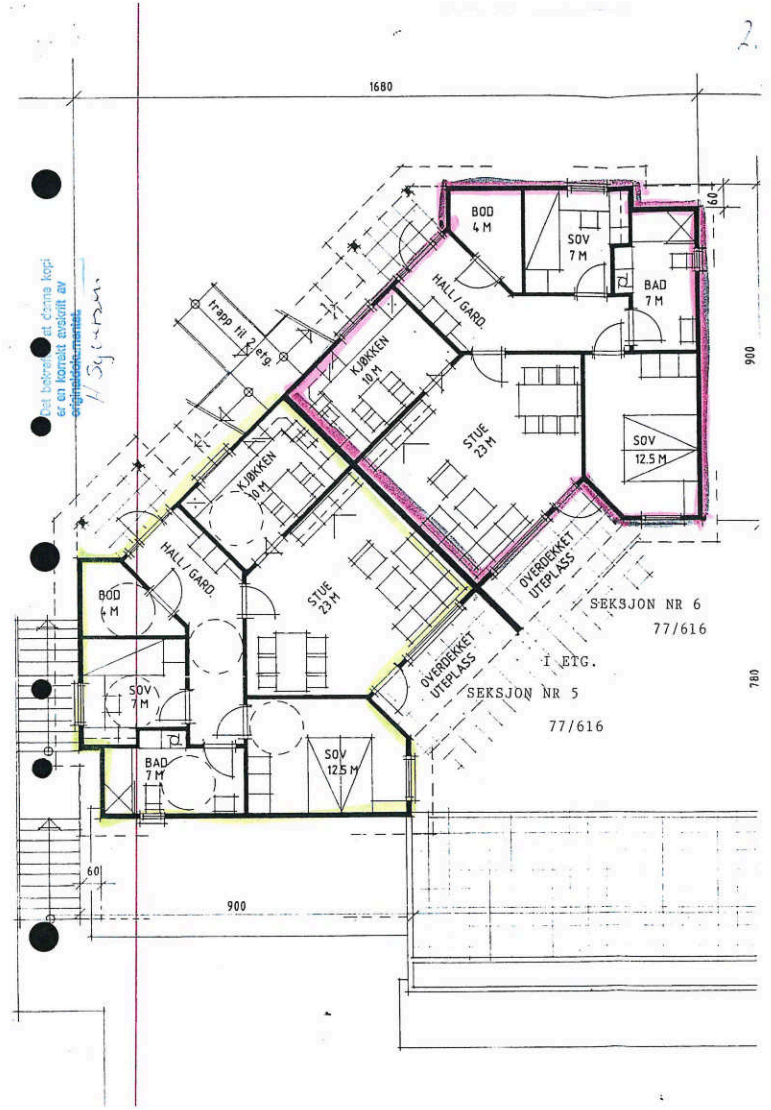
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(e)s underskrift(er)
Fredrikstad 16/10 93	

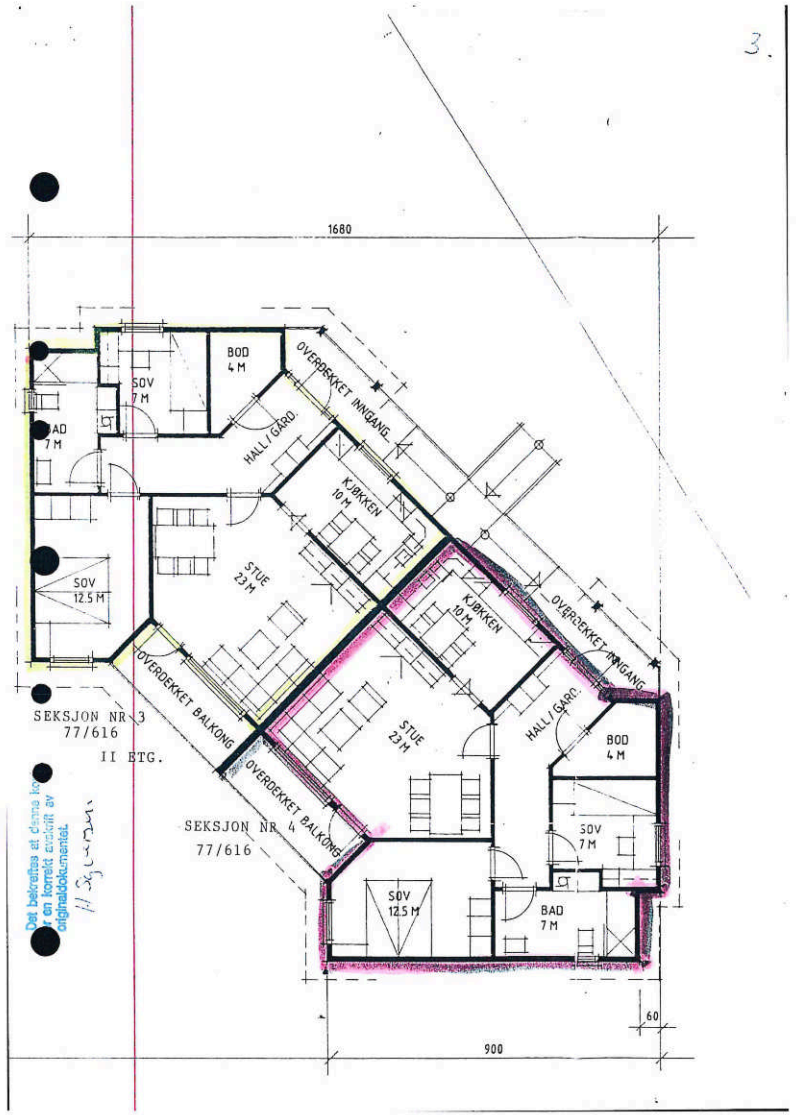
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.




1680
BOD 4 M
SOV 7 M
BAD 7 M
HALL / GARD.
KJØKKEN 10 M
trapp til 2. etg.
STUE 23 M
SOV 12.5 M
OVERDEKKET UTEPLASS
SEKSJON NR 1
77/616
I ETG.
SEKSJON NR 2
77/616
60
900

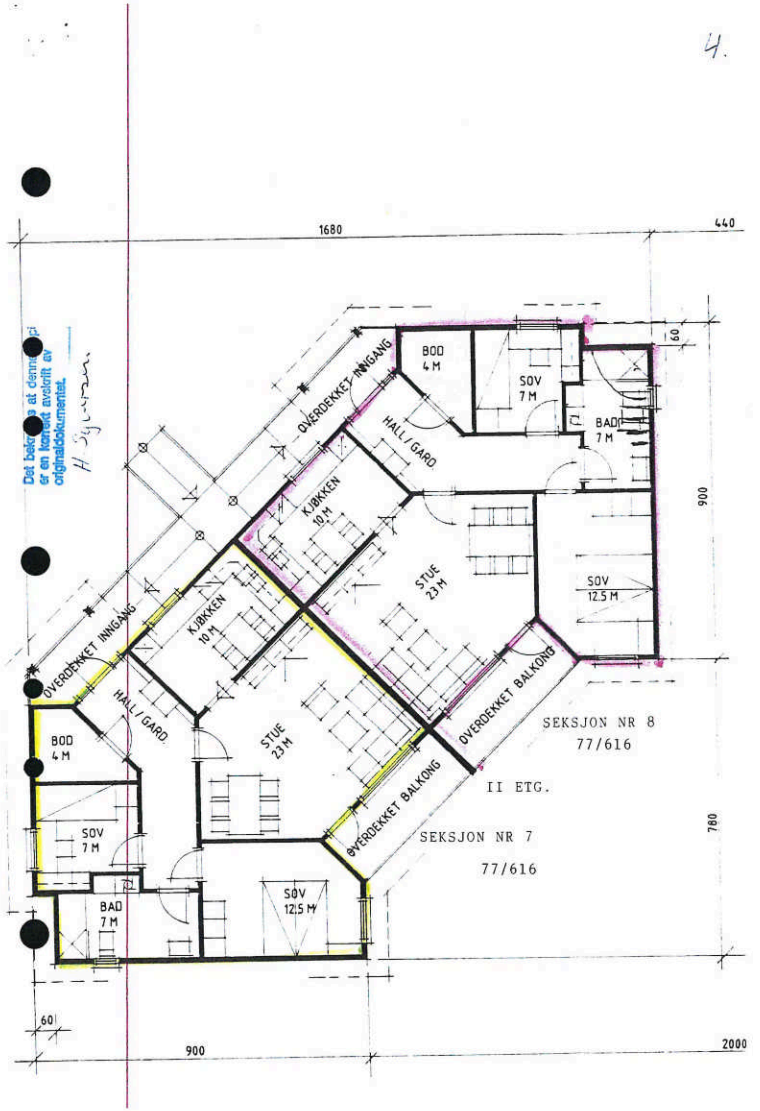

1680
BOD 4 M
SOV 7 M
BAD 7 M
HALL / GARD.
trapp til 2. etg.
KJØKKEN 10 M
STUE 23 M
SOV 12.5 M
OVERDEKKET UTEPLASS
SEKSJON NR 6
77/616
I ETG.
SEKSJON NR 5
77/616
60
900
780

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/9897/86
Uthentet 2025-06-03 08:57
Side 6 av 10



Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.

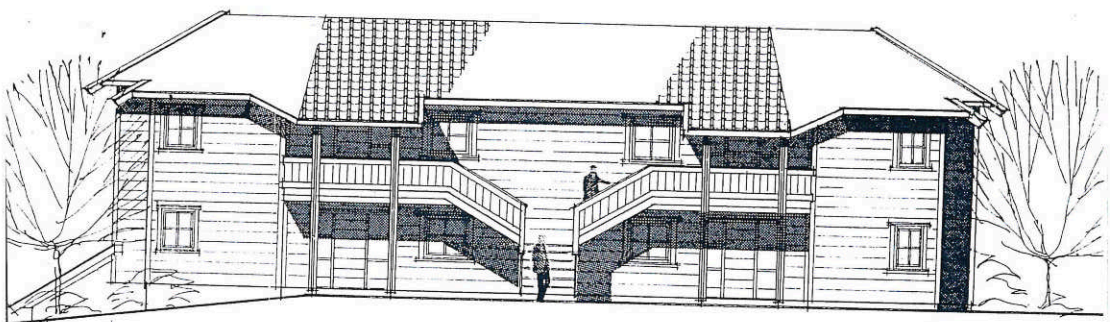
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/9897/86
Uthentet 2025-06-03 08:57
Side 7 av 10



Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.
H. Sylvarsen

FASADE MOT VEST (FAGERLIVEIEN)



FASADE MOT SYDØST

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/9897/86
Uthentet 2025-06-03 08:57

Det bekreftes at denne kopi er en korrekt avskrift av originaldokumentet.
H. Sylvarsen



FASADE MOT NORDVEST

Pancoveien 16
Postboks 524
1620 Gressvik
Tlf. 09-328222
Fax. 09-329480

kalahus

RETTELSER	PROSJEKT	
	FAGERLIVEIEN 67/67 A, LI	
	TEGNING FASADER	PROSJE
	MÅL 1:100	DATO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/9897/86
Uthentet 2025-06-03 08:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/9897/86
Uthentet 2025-06-03 08:57

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Bygningskontrollen
Tlf. (09) 39 44 00

Sak nr. 205 / 92

BYGGETILLATELSE

Byggeadresse: Fagerliveien 67 a-b-c

Arbeidets art: Boligbygg

Byggherre/anmelder: Kalahus A/S/MVC Arkitektkontor

Ansvarshavende:

Dette dokumentet er en digital kopi av originaldokumentet.

Ovennevnte byggearbeide tillates igangsatt på de betingelser som fremgår av:
- bygningsrådets vedtak av 3 / 6 -19 92 , sak 205/ 92
- bygningssjefens godkjenning av / -19

Oppmålingsvesenet skal varsles for påvisning av plasseringen.

Bygningskontrollen skal varsles for kontroll av at arbeidet utføres i henhold til lov og forskrifter og bygningsrådets/bygningssjefens betingelser.

Før arbeidet igangsettes må ansvarshavende (evt. byggherren) ta kontakt med:
- oppmålingsvesenet for påvisning av plasseringen
- bygningskontrollen for å avtale når det skal varsles for kontroll.

Bygning eller del derav må ikke tas i bruk før brukstillatelse er meddelt. – Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av byggemelding og gitt byggetillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). – Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.

Byggetillatelse skal sammen med den approberte byggemelding med tegninger alltid være tilstede på byggeplassen.

Fredrikstad, den 9./ 6 19 92

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på § 96 i bygningsloven:
Er byggemeldt arbeid ikke påbegynt innen 3 år etter at meldingen er godkjent, taper denne sin gyldighet. Det samme gjelder hvis påbegynt arbeid innstilles i lengere tid enn 2 år.

LOVLEGAARDS TRYKKERI A/S, FREDRIKSTAD

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 201	**Bnr:** 32	**Fnr:** 0	Snr: 2
Adresse:	Fagerliveien 67		
Areal:	1846.5 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 12.06.2025

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/32/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/32/0/2

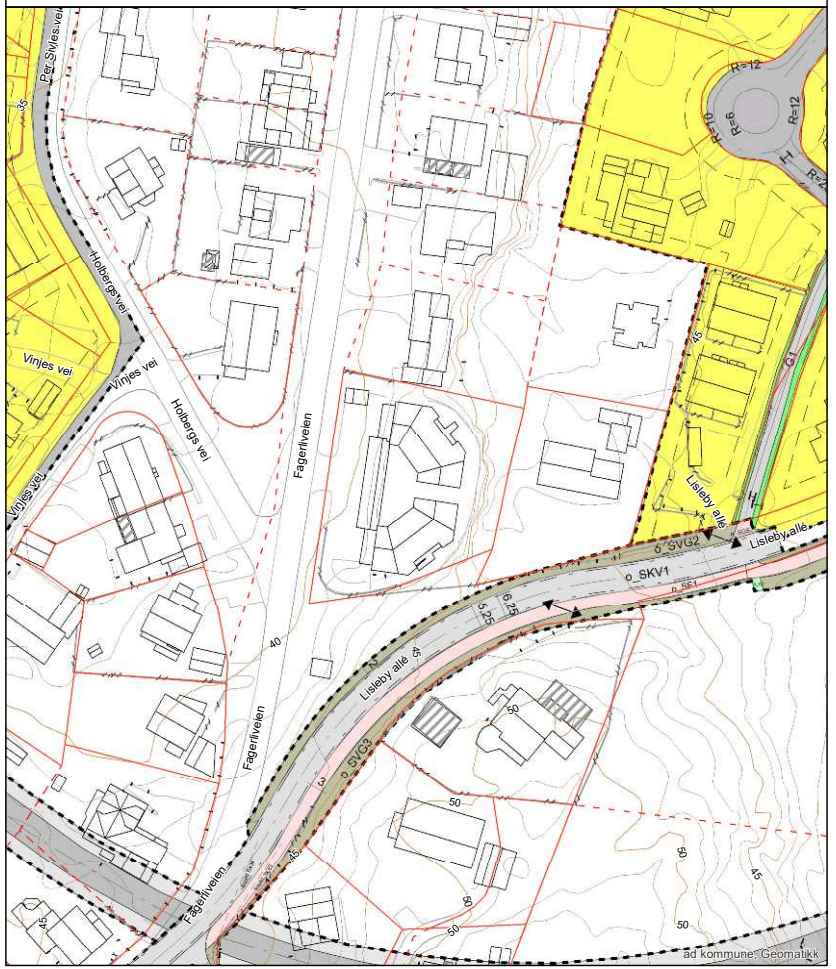
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.
Det er ikke registrert planer innenfor den aktuelle eiendommen



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 201/32/0/2

Eierrepresentant: Henriksen Nina Gro

Regningsmottaker: Henriksen Nina Gro

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	201	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	32	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13417660	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		77

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HENRIKSEN NINA GRO	Fagerliveien 67	1605 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 466,00	01.07.2025	1/1	0	kr 466,00
260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 16,80	01.07.2025	1/1	0	kr 3 780,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.07.2025	1/1	0	kr 1 599,00
360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 32,18	01.07.2025	1/1	0	kr 7 241,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.07.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1106	RENOVASJON - 600 L	1,00 600 l	kr 9 403,00	01.07.2025	1/8	0	kr 1 469,00
60	ESkatt Bolig	1 301 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2025	1/1	0	kr 4 165,00

kr 21 323,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
4.Juni 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**201**	Bnr.:	**32**	Fnr.:	**0**	Snr.:	**2**
Adresse:		**Fagerliveien 67**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	*x*	Nei:		Sist tilsyn, dato: 26.01.2023.	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	*x*	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	*x*	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato: 26.01.2023.	

Med vennlig hilsen

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

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Henriksen Nina Gro

Fagerliveien 67

1605 Fredrikstad

Adresse:	Fagerliveien 67 (H - 1 - 2)	**Dato:**	04.06.2025
Bygningsnr:	13417660	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	201 / 32 / 0 / 2	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	7980
Tilsyn:	Utført 26.01.2023		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

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

OBS !

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 201 **Bruksnr.:** 32 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Fagerliveien 67, 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 sep		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE **Eiendomsrapport** Rapportdato : 3.6.2025

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

Eiendomsrapport for 201 / 32 / 0 / 2

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/32/0/2

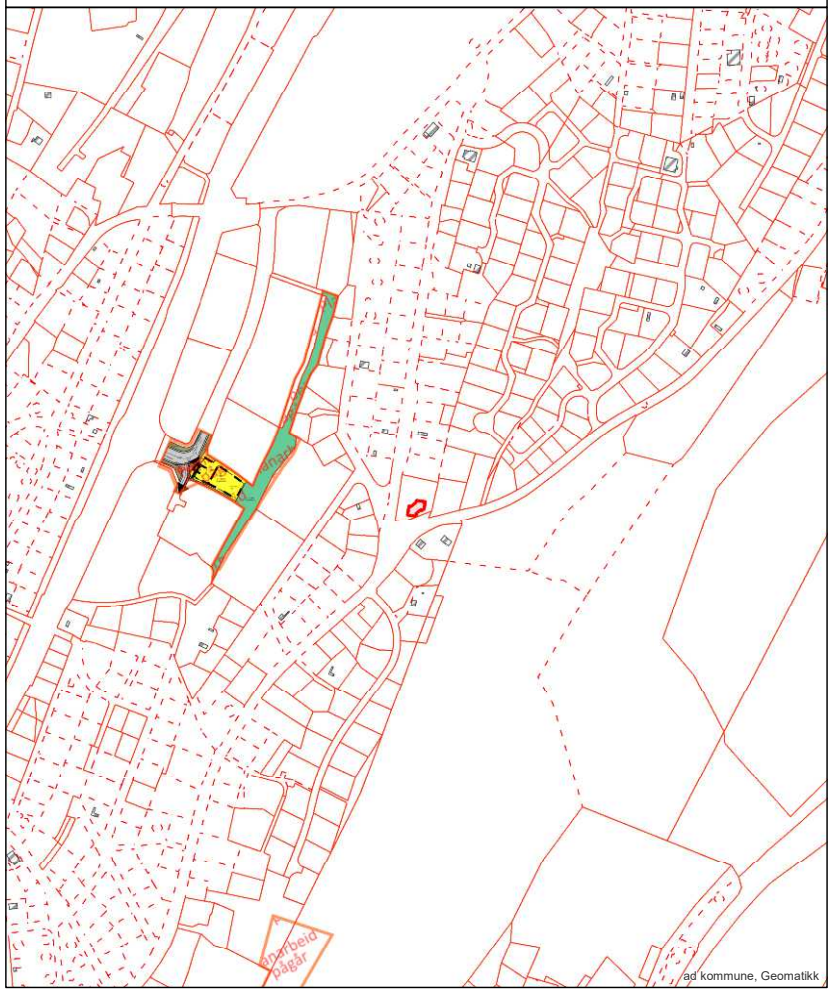
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-03

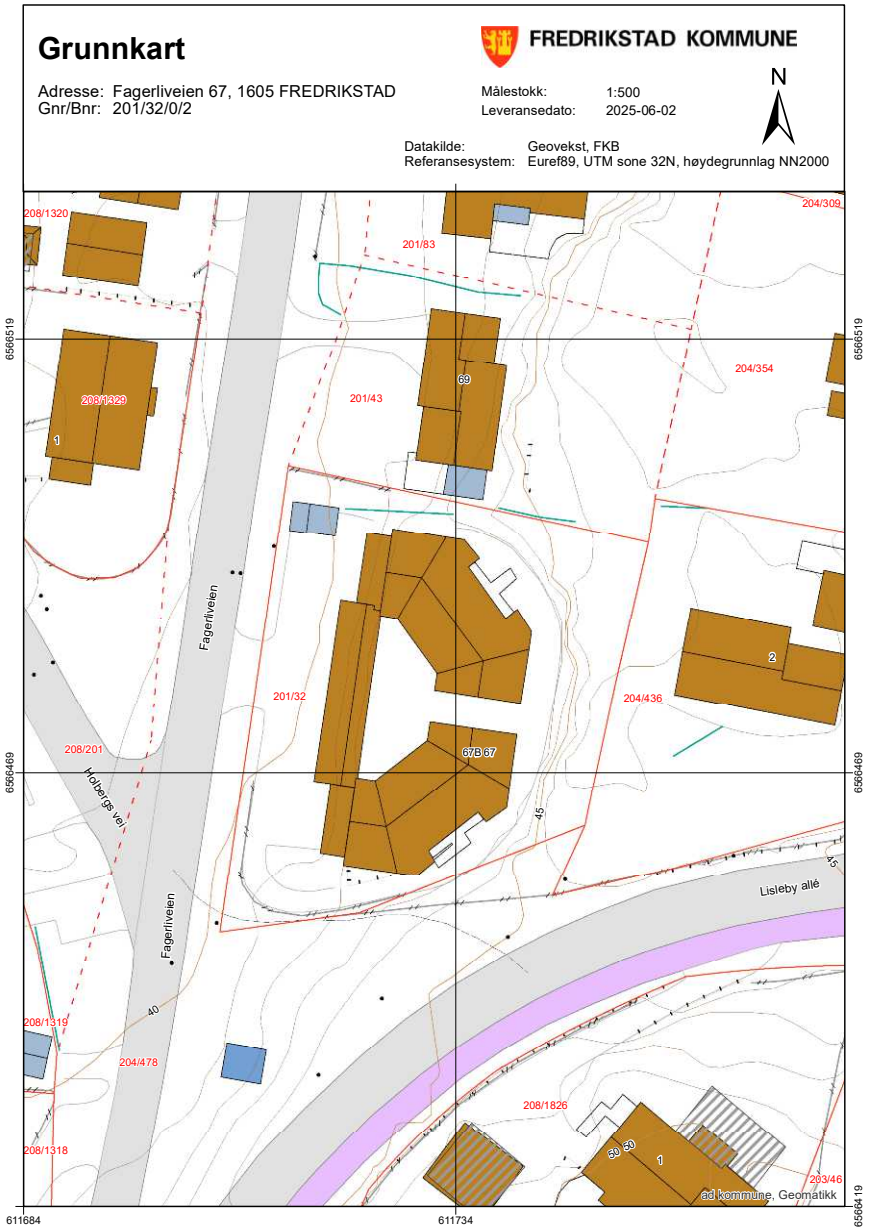
N

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

Planident:
Plannavn:

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




Grunnkart
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/32/0/2
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-02
N
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Fagerliveien
Holbergs vei
Lisleby allé
201/83
201/43
201/32
204/354
204/436
204/309
208/1320
208/1429
208/201
208/1319
204/478
208/1826
208/1318
203/46
67B 67
69
1
2
611684
611734
6566519
6566469
6566419
ad kommune, Geomatikk


Grunnkart
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Adresse: Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/32/0/2
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-02
N
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Fagerliveien
Holbergs vei
Lisleby allé
Vinjes vei
611637
611687
611737
611787
6566560
6566510
6566460
6566410
6566360
ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/32/0/2

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-02

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/32/0/2

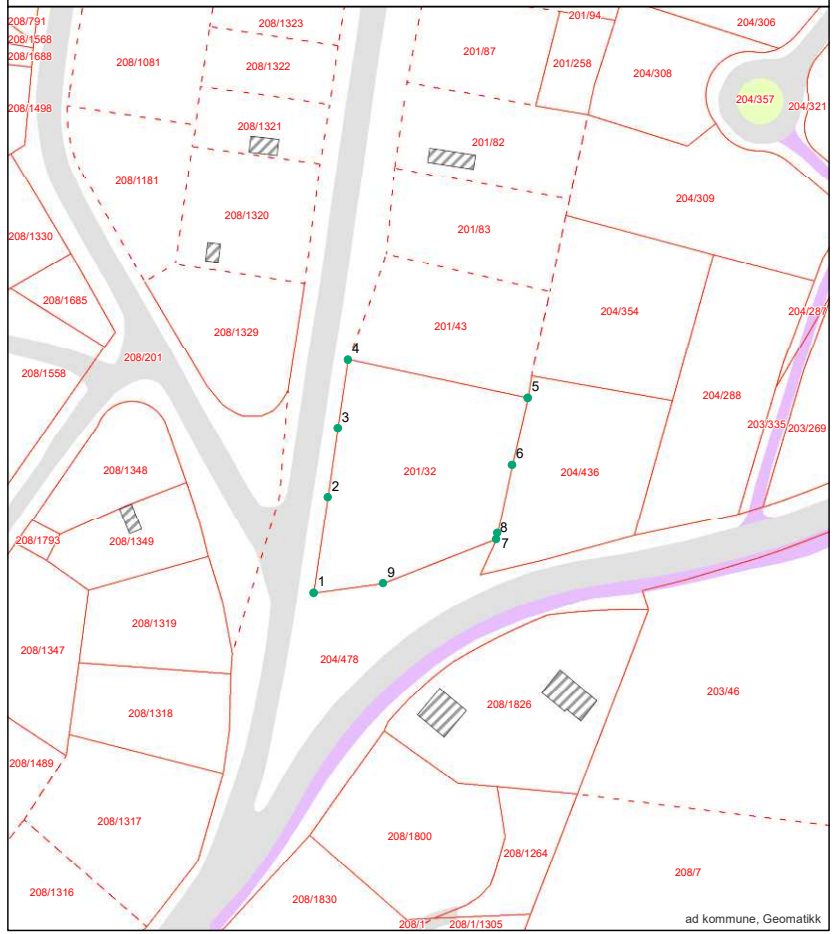
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-02

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.6.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1846.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566450.30695	611706.797284	Ikke spesifisert	22.32	Gjerdestolpe		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6566472.37907	611710.064068	Ikke spesifisert	16.04	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566488.24416	611712.385655	Ikke spesifisert	16.03	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6566504.09113	611714.728946	Ikke spesifisert	42.56	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
5	6566495.29245	611756.347916	Ikke spesifisert	15.92	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
6	6566479.79835	611752.688217	Ikke spesifisert	16.01	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6566464.16017	611749.322515	Ikke spesifisert	1.49	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6566462.69714	611749.012978	Ikke spesifisert	28.02	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
9	6566452.53506	611722.924174	Ikke spesifisert	16.28	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-201/32/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	26.10.1993	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
NINA GRO HENRIKSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
■	☐	■	■	■			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13417660	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 13417660: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	756.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	756.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.07.1992	02.07.1992
IG - Igangsettingstillatelse	07.07.1993	13.08.1993
TB - Tatt i bruk	15.02.1994	25.02.1994

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	77.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	308.0	0.0	308.0	0.0
H01	4	308.0	0.0	308.0	0.0
U01	0	140.0	0.0	140.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	67		1605 FREDRIKSTAD



Fredrikstad kommune
Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 12.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 201 **Bruksnr.:** 32 **Seksjonsnr.:** 2
Adresse: Fagerliveien 67, 1605 FREDRIKSTAD
Referanse: 192250087

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle 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.

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	**Gnr.201,Bnr.32, Snr. 2**
Tomten er eid/festet?	**Eid**
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	**Nei**
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	**Nei**
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: IF Polisenr.: SP 1980822.7.1
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 3000
Eventuelle restanser pr. dato	Kr.0
Fellesutgiftene inkluderer:	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: 0 Avdrag: 0 Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	**Nei/av styret**
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	
Er det sikringsfond? JA/NEI	Selskap:

Hvis Ja:	Avtalen løper til:
	Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	**0**
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	**0**
Vilkår fellesgjeld	Bank:
	Lånenummer:
	Nedbet. dato:
	Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	Ja
Dersom ja, total formue i kr.?	476 285
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	59 535
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	0, er ikke rapporteringspliktig
Andeles renteutgifter kr.	

PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	Ja, Carport
Dersom ja, type	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	1 p-plass følger med
Er det mulig for el-bil lading?	Ja, faktureres etter medgått bruk pr kwh. 2,5 kr pr kwh
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	Ja, men må informere styret først.
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	Nei
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	Ja
Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Nei
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
	Opplysninger kr.
	Eierskiftegebyr kr. Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	**Ja, total kr 5000 for opplysnigner og eierskiftegebyr**
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

Årsregnskap 2024
Sameiet Fagerliveien 67

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Org.nr.: 983 543 286

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET FAGERLIVEIEN 67

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Eierskiftegebyr		5 000	0
Felleskostnader og lading El biler		267 755	0
Sum driftsinntekter		**272 755**	**0**
Styrehonorar		10 000	0
Driftskostnader		283 505	0
Sum driftskostnader	**1**	**293 505**	**0**
Driftsresultat		**-20 751**	**0**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekter bank		15 515	0
Resultat av finansposter		**15 515**	**0**
Resultat		**-5 236**	**0**
Årsresultat	**2**	**-5 236**	**0**
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		5 236	0
Sum overføringer		**-5 236**	**0**

BALANSE

SAMEIET FAGERLIVEIEN 67

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		1 345	0
Sum fordringer		**1 345**	**0**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd		407 119	412 148
Sum omløpsmidler		**408 464**	**412 148**
Sum eiendeler		**408 464**	**412 148**

BALANSE

SAMEIET FAGERLIVEIEN 67

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		406 912	412 148
Sum opptjent egenkapital		**406 912**	**412 148**
Sum egenkapital	**2**	**406 912**	**412 148**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 553	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 553**	**0**
Sum gjeld		**1 553**	**0**
Sum egenkapital og gjeld		**408 464**	**412 148**

Fredrikstad, 16.01.2025
Styret i Sameiet Fagerliveien 67

Per Steinar Moen
styreleder

Nina Gro Henriksen
styremedlem

Note 1 Spesifisering av driftskostnader

	2024	2023
5330 Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	10000	10000
6340 Fellesstrøm	12635,35	13152,83
6420 Leie datasystemer	4282,76	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	59222	44736,25
6650 Snømåking/Hagearbeid	87256,7	6000
6660 Snømåking Parkering/Fellesområde	8875	6875
6690 Div innkjøp hus og hage	4889,8	3083,03
6800 Kontorrekvisita	1000	4075,8
6900 Internett/KabelTV	49184	58200,06
7500 Forsikringspremie	54594	40973
7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	422,7	1700,2
7770 Bank og kortgebyrer	1143,01	
Sum driftskostnader	293 505,32	188 796,17

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	0	0	0	412 148	412 148
Årets resultat				-5 236	-5 236
Pr 31.12.2024	**0**	**0**	**0**	**406 912**	**406 912**

REVISJONS BERETNING SAMEIET FAGERLIVEIEN 67

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon
Jeg har revidert Sameiet Fagerliveien 67 årsregnskap som viser et underskudd på kr -5 236. Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2024, resultatregnskap, [oppstilling over endringer i egenkapital] og noter til årsregnskapet.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2024,

Grunnlag for konklusjonen
Regnskapet er gjennomgått og funnet i orden.
Bankinnskudd er i overensstemmelser med årsoppgaver fra bank.
inntekter og kostnader er dokumentert med innskannede bilag i Tripletex, det er oversiktlig og godt dokumentert. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Fredrikstad, 16.01.2025

Harald Otto Spydevold

BankID Signing
Linda Nyquist
2025-02-28
BankID Signing
Josefine Krabberød
2025-03-02

SAMEIET FAGERLIVEIEN 67, 1605 FREDRIKSTAD.

REFERAT FRA ÅRSMØTE 27.02.2025 HOS PER MOEN

Til stede:
Per Moen, Arna Holme, Linda Nyquist, Josefine Krabberød og Nina Henriksen.
I alt var 5 av 8 seksjoner representert.
Styrets leder Per Moen ønsker velkommen.

Følgende saker ble behandlet:
- Konstituering
- Til møteleder ble valgt: Per Moen
- Til referent ble valgt: Nina Henriksen
- Til undertegning av protokoll: Linda Nyquist og Josefine Krabberød.

Regnskap 2024:
- Regnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.
- Budsjett for 2025 ble gjennomgått og godkjent

Økning fellesutgifter: Det ble vedtatt å øke fellesutgifter til kr 3 000 pr. måned fra 01.04.2025

Valg av styre:
- Leder: Per Moen Valgt for 2 år
- Styremedlem: Nina Henriksen Ikke på valg/gjenstår 1 år

Valg av revisor:
- Linda Nyquist Valgt for 2 år

Innkomne forslag:
- Ingen innkomne forslag.

Eventuelt:
- Det ble foreslått endring i vedtekter og antall styremedlemmer. Dagens vedtekter sier 1 styreleder, 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer. Bare seksjonseiere kan være styre/varamedlemmer. Foreslått og vedtatt endret til 1 styreleder og 1 styremedlem, fra d.d. Grunnet lite oppmøte fra seksjonseiere de senere år på avholdt årsmøtet fant årsmøte det vanskelig å velge riktig antall medlemmer til styret.

  Felles dugnad:
  - Årets dugnad blir 5 mai 2024 kl 17:00. Vi rydder, feier, klipper busker etc i fellesområder.

Linda Nyquist Josefine Krabberød

Boligsameiet Fagerliveien 67

Budsjett forslag 2025

INNTEKTER:

Husleieinntekter 01.01-31.03.25	kr	67 200,00
Husleieinntekter 01.04-31.12.25	kr	216 000,00
Lading El bil	kr	8 000,00
Renteinntekt	kr	9 000,00
Sum inntekter	**kr**	**300 200,00**

UTGIFTER:

Snømåking Solberg Snø og Grønt AS	kr	10 000,00
Felles Strøm	kr	15 000,00
Forsikringer	kr	50 000,00
Rep / vedlikehold	kr	70 000,00
Kabel tv/bredbånd	kr	55 000,00
Roger Halvorsen snømåking/hagearbeid	kr	10 000,00
Styrehonorar	kr	30 000,00
Arbeidsgiveravgift	kr	6 000,00
Årsmøte	kr	2 000,00
Div innkjøp hus og hage	kr	10 000,00
Diverse kontorrek, data utgifter, gebyrer m.m	kr	6 000,00
Sum utgifter	**kr**	**264 000,00**

BUDSJETTERT OVERSKUDD	**kr**	**36 200,00**

Saldo driftskonto	kr	38 492,69
Saldo sparekonto	kr	365 468,11
Budsjettert overskudd 2025	kr	36 200,00
Teoretisk Beholdning. 31.12.25	**kr**	**440 160,80**

SAMEIET FAGERLIVEIEN 67- FREDRIKSTAD

VEDTEKTER

1. INNLEDNING

Eiendommen gnr. 201 bnr.32 er i overensstemmelse med oppdelingsbegjøring delt opp i 8 seksjoner. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpskontrakten og skjøte, oppdelingsbegjæring og husordensreglene, er bindene for sameierne og overdragelse av seksjoner må kunne finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

2. SEKSJON

Til enhver eiendomshandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig. Til alle boligene hører eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig og en biloppstillingsplass benevnes seksjon. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, samt felles bruksrett til felles tomteanlegg med grøntanlegg, veien, fellesinnretninger med videre som eies av sameiet.

3. DISPOSISJON OVER SEKSJON

Eieren har rett til å overdra og pantsette sin seksjon i henhold til skjøte og kjøpekontrakt. Dersom eieren selger sin seksjon, har vedkommende plikt til å varsle styret om eierskifte.

4. SEKSJONSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseier må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med indre rom vedkommende har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetsapparat- tavle eller sikrings boks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter, vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen. Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade i den må sameieren selv erstatte. Mangelfullt vedlikehold som kan påføre tilliggende eiendommer skade eller ulempe, må utbedres uten opphold.

Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av nærværende vedtekter, og sameiet ved styreleder kan la misligholdt vedlikehold eller utbedring av skade bli utført for vedkommende sameiers regning. Det er også å anse som vesentlig mislighold, hvis seksjonens beboere etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter husordensreglene, som er bilag til vedtekter med de endringene som måtte blir vedtatt på sameiermøtene.

5. BOLIGSAMEIET PLIKTER

Boligsameiet besørger utvendig vedlikehold av sameiets bygning på eiendommen, herunder vedlikehold av trapper. Videre har boligsameiet veldikeholdplikt for søppelhusene.

6. FELLESUTGIFTER

Tildekning av kostnader ved drift av boligsameiets bygninger, som offentlig avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningen, betaler seksjonseierne et kvartalsvisbidrag. Kostandsbidragene fastsettes av boligsameiet styre. For dette føres eget regnskap av kasserers, forskuddsvis hvert kvartal betaler hver seksjonseier et kostandsbidrag til sameiet.

7. SAMEIERMØTE

Hvert år skal det innen 30.april avholdes ordinært sameiermøte. Sameiermøte skal innkalles med minst 8, høyst 20 dagers varsel. Hver seksjon avgir en stemme. Sameierne kan møte ved fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt. Sameiermøtet ledes av styrets formann.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av revisor.
6. Valg av styre.
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med samme frist, når det kreves av styret, revisor eller når minst 10% av sameierne skriftlig krever det. Den som krever ekstraordinært sameiermøte, må angi hvilket emne som ønskes behandlet. Saker som sameier ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest åtte uker før sameier møtet. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer bortsett fra endringer i disse vedtekter og husordensregler, større påkostninger og nyanskaffelser , samt spørsmål etter pkt. 14 hvor mins2/3 flertall kreves.

8. STYRET

Boligsameiet ledes av et styre bestående av styreleder og 1 styremedlem. Funksjonen for styreleder og styremedlem er 2 år og velges på ulike år for 2 år av gangen. Bare seksjonseiere eller ektefeller, samboer eller partner kan velges som styremedlemmer. Hvis styremedlem overdrar sin seksjon, trer vedkommende ut av styret.

Styret representerer sameiet utad. Sameiet tegnes av styres leder eller styremedlem. Styret kan gi prokura. Styret påser at eiendom blir holdt godt i hevd, at husordensreglene ikke blir overtrådte og at beslutninger fattet av sameiermøte blir gjennomført. Det fremlegges for sameiermøtet årsberetning, det regnskap som er utarbeidet og budsjett. Til gyldig styrevedtak må styrets 2 medlemmer være enige.

9. PANTSIKKERHET OVERFOR SAMEIET

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 15.000,- i hver seksjon , samt i tilfelle bygningens assuranse/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Panteretten skal ha prioritet etter første tinglyste kjøpesum og sameiet v/styreleder, forplikter seg til å vike prioritet for inntil 90% av senere lånetakst eller Forsikringsrådet regler. Styreleder har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

10. MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan sameierne med 2/3 flertall i sameier møte vedta at vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel skal pålegges å flytte, og å selge sin seksjon. Tvist om hvorvidt vilkårene for mislighold er til stede, kan innbringe for de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som eneste rette verneting.

11. TVISTER

Tvister skal primært søkes løst ved forhandlinger. Fører ikke dette frem, skal saken avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt i reglene tvistemålsloven av 13. august 1915, kapitel 32. Dersom en av partene krever det, skal tvisten likevel avgjøres ved de ordinære domstoler.

12. VEDTEKTSENDRINGER

Endring i boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

*****

HUSORDENSREGLER

SAMEIET FAGERLIVEIEN 67

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på følgende årsmøte.

3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Bil - og motorsykkelkjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare - og syketransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjen må skje med stor aktsomhet. Det bør nytte lys, og farten bør holde under 15 km/t av hensyn til sikkerhet. Gjesteparkeringsplassene skal kun brukes av gjester.

5. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastet i klosettet.

7. Musikk og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller beboerne.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes slik at andre sjeneres.

   Fra klokken 23:00 til klokken 06:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på stereoanlegg i leiligheten, høylytt tal og musikk på balkongen vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

   Teppebanking på balkongen bør unngås. Tørking av tøy på balkongen må skje uten at det er til sjenanse for beboerne.

9. Beboerne plikter å verne trær, plener og andre ytre anlegg.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio – og tv antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendig faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

*****

REGLER FOR DYREHOLD

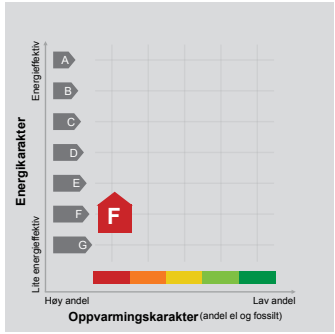
SAMEIET FAGERLIVEIEN 67

1. Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.
2. Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.
3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt urenslighet, etc.
4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne evt . ekskrementer fra sameiet område.
5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke alene ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.
6. Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

*****

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 67
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13417660
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-145788
Dato	14.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 gløde lamper 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 gløde lamper. 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Nabolagsprofil

Fagerliveien 67 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Fagerliveien 41 Linje 8	5 min 0.4 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	19 min 1.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	22 min 1.9 km
Sentrum fergeleie Linje 805	23 min 2 km
Lisleby fergeleie Linje 804	5 min 2.9 km

Skoler

Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	21 min 1.7 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	7 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	9 min 3.2 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	7 min 4 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	15 min 1.3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	21 min 1.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

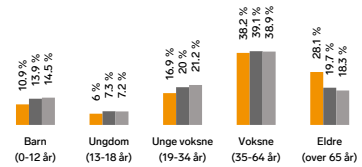
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	11 min 1 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Meny Wilbergjordet	8 min
Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	13 min 1.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

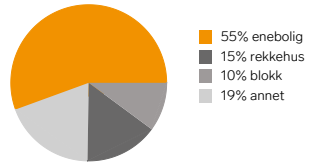
Gateparkering

Lett 84/100

Sport

Glemmen videregående Aktivitetshall	14 min 1.2 km
Falchåsen - aktivitesplass I Ballspill	15 min 1.4 km
Family Sports Club Fredrikstad	14 min
Centrum Helsestudio	17 min

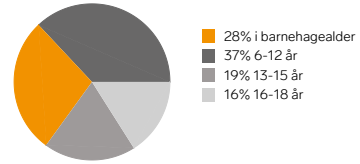
Boligmasse



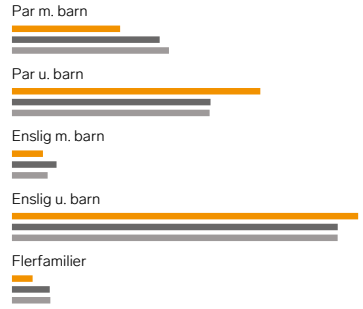
Varer/Tjenester

Torvbyen	19 min
Apotek 1 Wilbergjordet	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

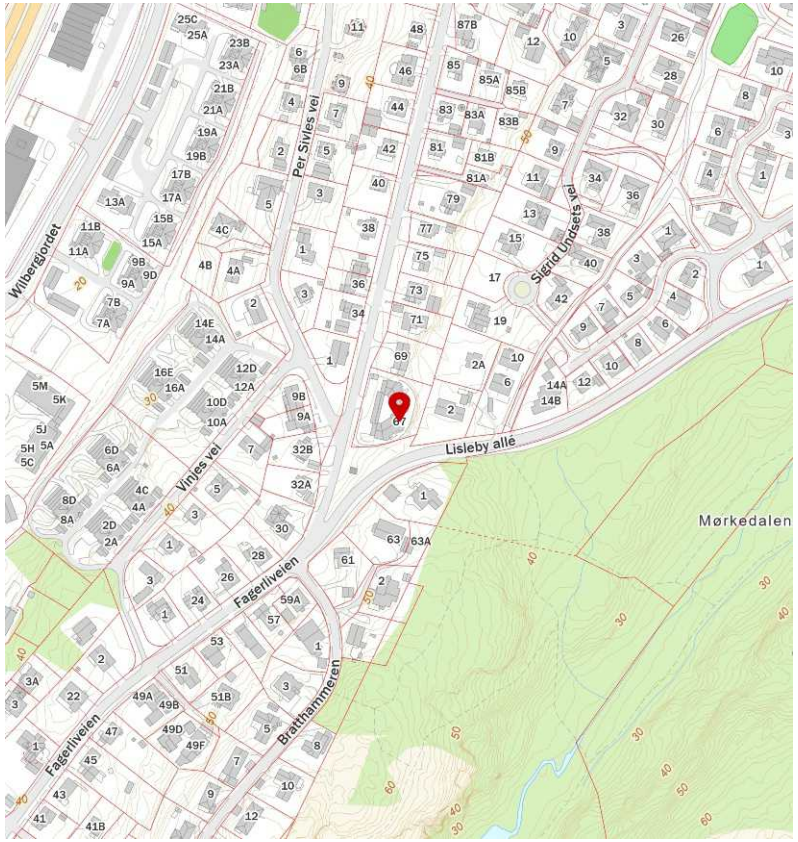


Sivilstand

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

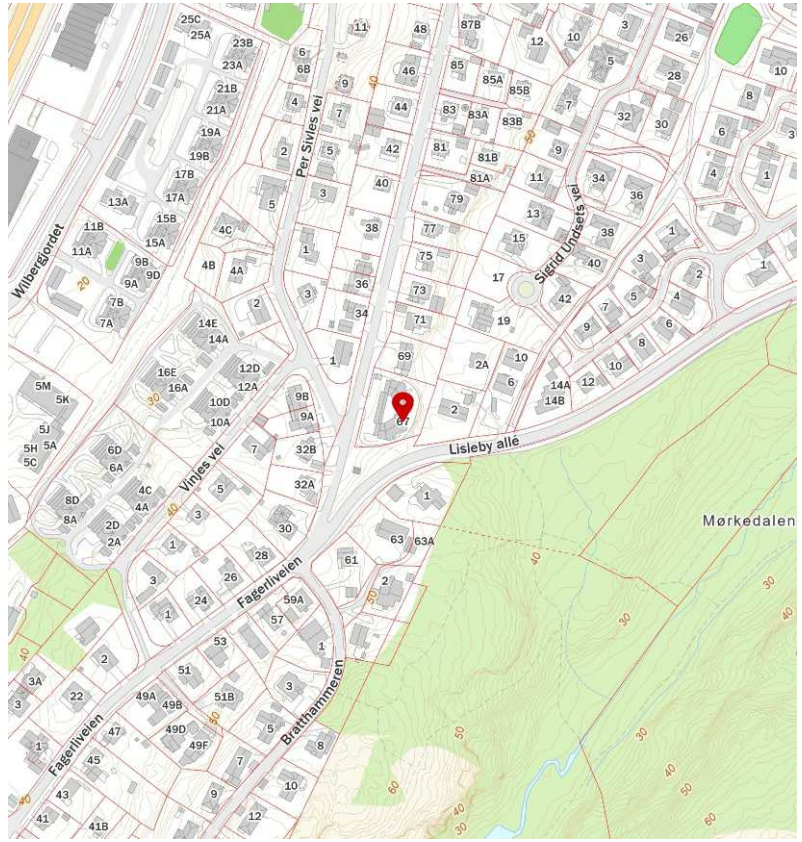
FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 192250087
Adresse: Fagerliveien 67, 1605 Fredrikstad
Betegnelse: Gnr. 201, Bnr. 32, Snr. 2, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 08.09.2025 og utformet iht.
Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

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



Kirkebrygga 2-4 | 1607 Fredrikstad | (+47) 69 30 24 50 | stavlund.no

STAVLUND