STAVLUND

Vedlegg til Salgsoppgave

Leiligheter Fagerlia

Fagerliveien 9-23, 1605 Fredrikstad

Vår ref.: FREDRIKSTAD 20.07.2025

1. Seksjonsbegjæring
2. Servitutter
3. 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

4. Informasjon fra forretningsfører
   a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller for 2025.
   b. Vedtekter
   c. Vedtekter for tingsrettslige sameie - Parkering i Fagerlia 1 sameie
5. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
6. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene. Det medfølger komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. det medfølger ikke kjøle-/fryseskap.
7. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).

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

Med vennlig hilsen

for **Stavlund as**

Morten Enok Stene
Eiendomsmegler MNEF / Faglig leder / Partner

Melding til tinglysing

t en seksjonering i matrikkelen
t med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613706902
Vedlegg: Ja

nt av tinglysing

sjonsnr	Navn	Adresse
	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

nt(er) av forretning

ato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
)	FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS		Sandesundsveien 2, 1724 SARPSBORG

elenhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
208	360

sjoner

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

Dokn r: 216995 Tinglyst: 28.02.2023
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/216995/200
Uthentet 2024-11-05 :

Melding til tinglysing

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

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/216995/200
Uthentet 2024-11-05

Melding til tinglysing

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

I tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/216995/200
Uthentet 2024-11-05

Side 3 av 34

Jnr 2/23

FREDRIKSTAD KOMMUNE
MOTTATT AV FREDRIKSTAD BYARKIV
05 JAN. 2023

23/1688

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
FREDRIKSTAD	PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	A Skauer

1. Opplysninger om innsenderen

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

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

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	Fredrikstad	208	360	

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	67	B	13	B	108	B	25	B	119	B	37	B	78	B	49	B	100	B
2	B	50	B	14	B	76	B	26	B	87	B	38	B	106	B	50	B	114	B
3	B	67	B	15	B	97	B	27	B	68	B	39	B	78	B	51	B	100	B
4	B	66	B	16	B	92	B	28	B	87	B	40	B	107	B	52	B	159	B
5	B	67	B	17	B	98	B	29	B	83	B	41	B	78	B	53	B	71	B
6	B	111	B	18	B	92	B	30	B	88	B	42	B	107	B	54	B	108	B
7	B	101	B	19	B	153	B	31	B	83	B	43	B	121	B	55	B	93	B
8	B	93	B	20	B	149	B	32	B	88	B	44	B	103	B	56	B	108	B
9	B	91	B	21	B	65	B	33	B	83	B	45	B	67	B	57	B	117	B
10	B	105	B	22	B	97	B	34	B	83	B	46	B	102	B	58	B	109	B
11	B	91	B	23	B	75	B	35	B	68	B	47	B	75	B	59	B	117	B
12	B	33	B	24	B	97	B	36	B	106	B	48	B	114	B	60	B	109	B

Sum tellere: 5804 | Nevner = 5804

Dato	Innsenderens underskrift
5/1 23	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3/1 - 23	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst rådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
2/1-23 SARPSBORG	For	Øyvind Harridsleff Tegnestuen Utvikling AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	FREDRIKSTAD	208	300	

Dato	Underskrift	Stempel
31/1-23		

Dato	Innsendegens underskrift
7/1-23	

4. Søknad (ønsket oppdelling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsbolig er)
N = næringsseksjon
SB = sameseksjon bolig
SN = sameseksjon næring

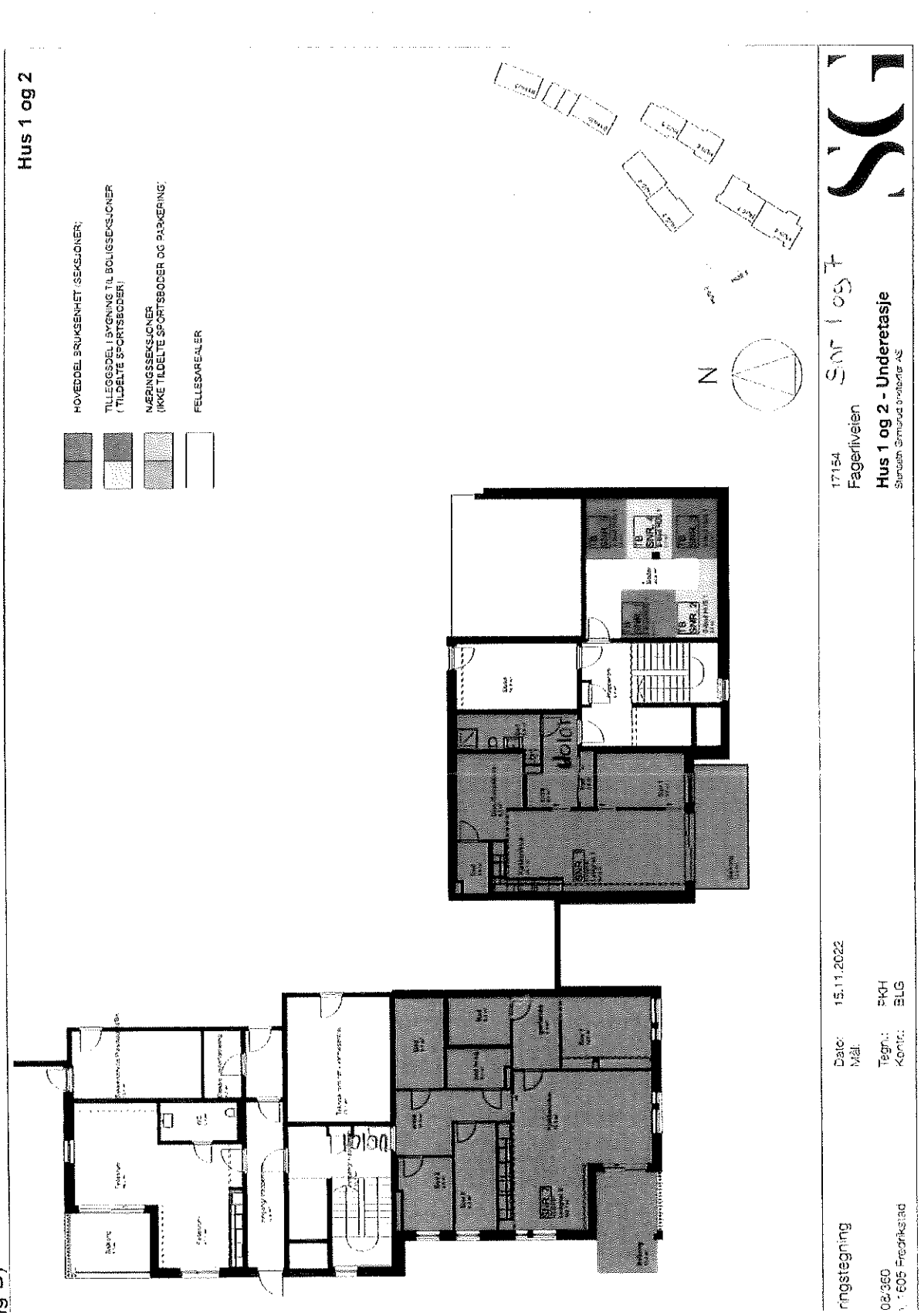
Samelebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

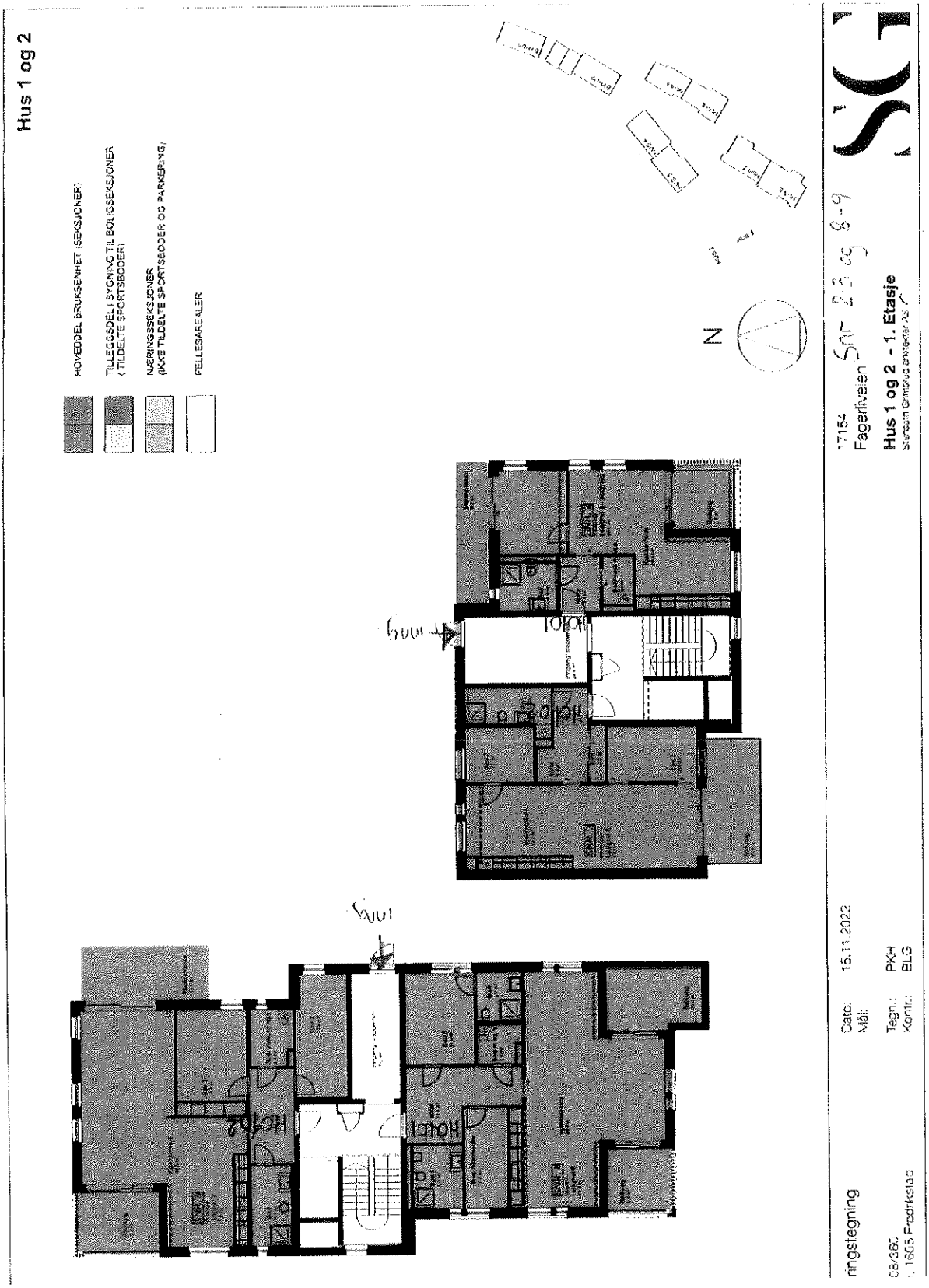
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

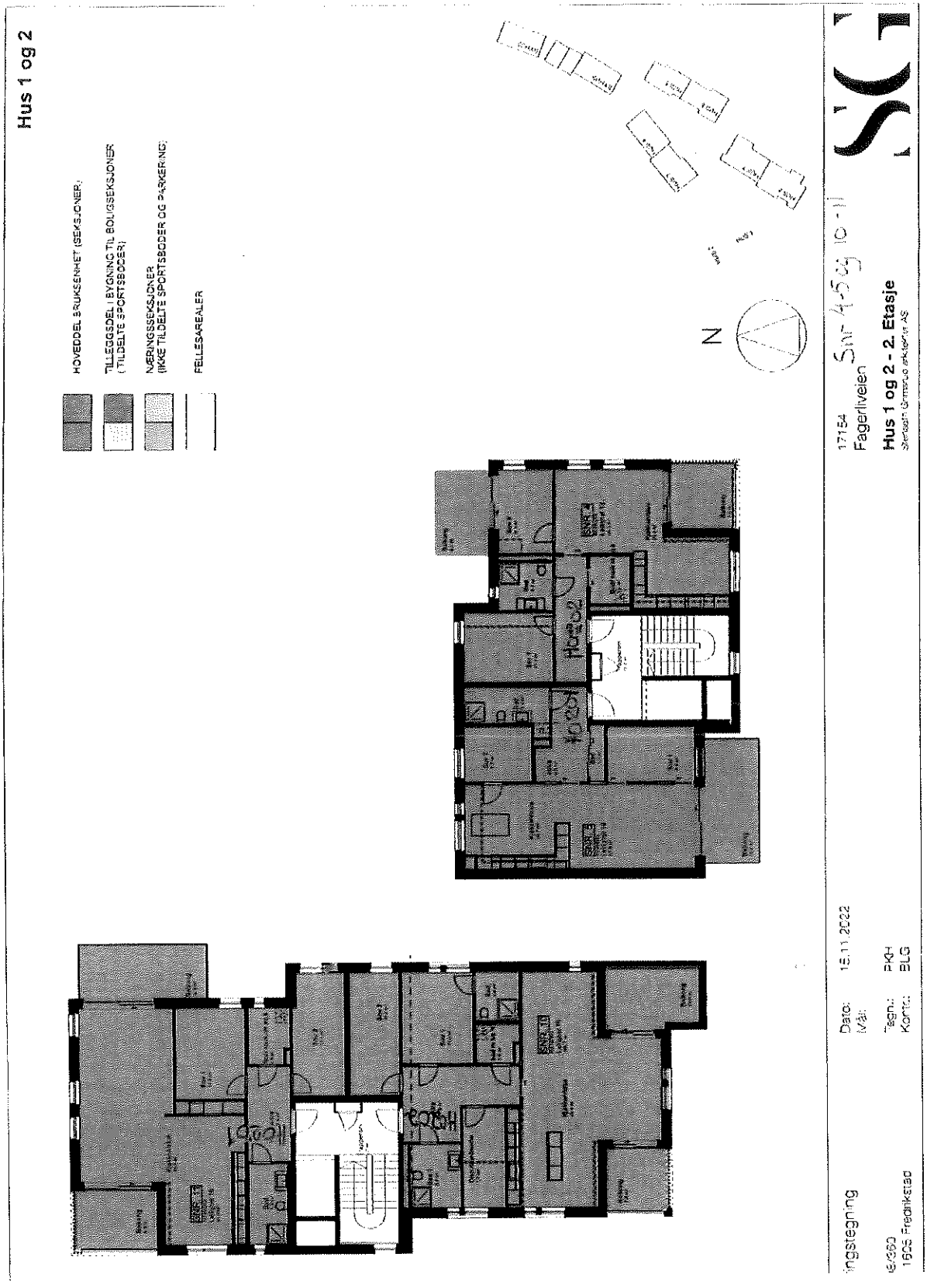
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	168	B	85				109				133				157			
62	N	1	B	86				110				134				158			
63	N	1	B	87				111			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

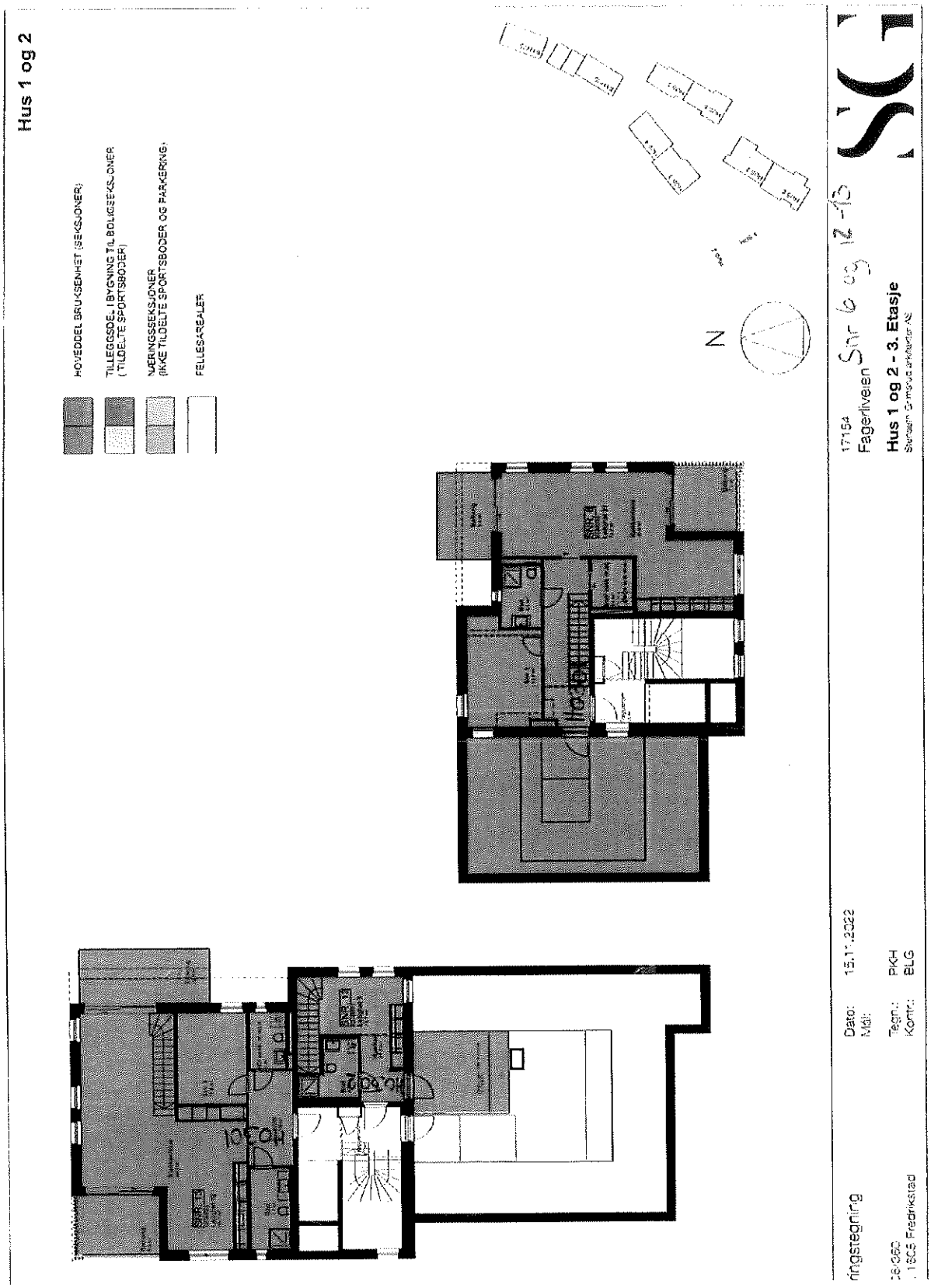
Dato: 3/1 -23

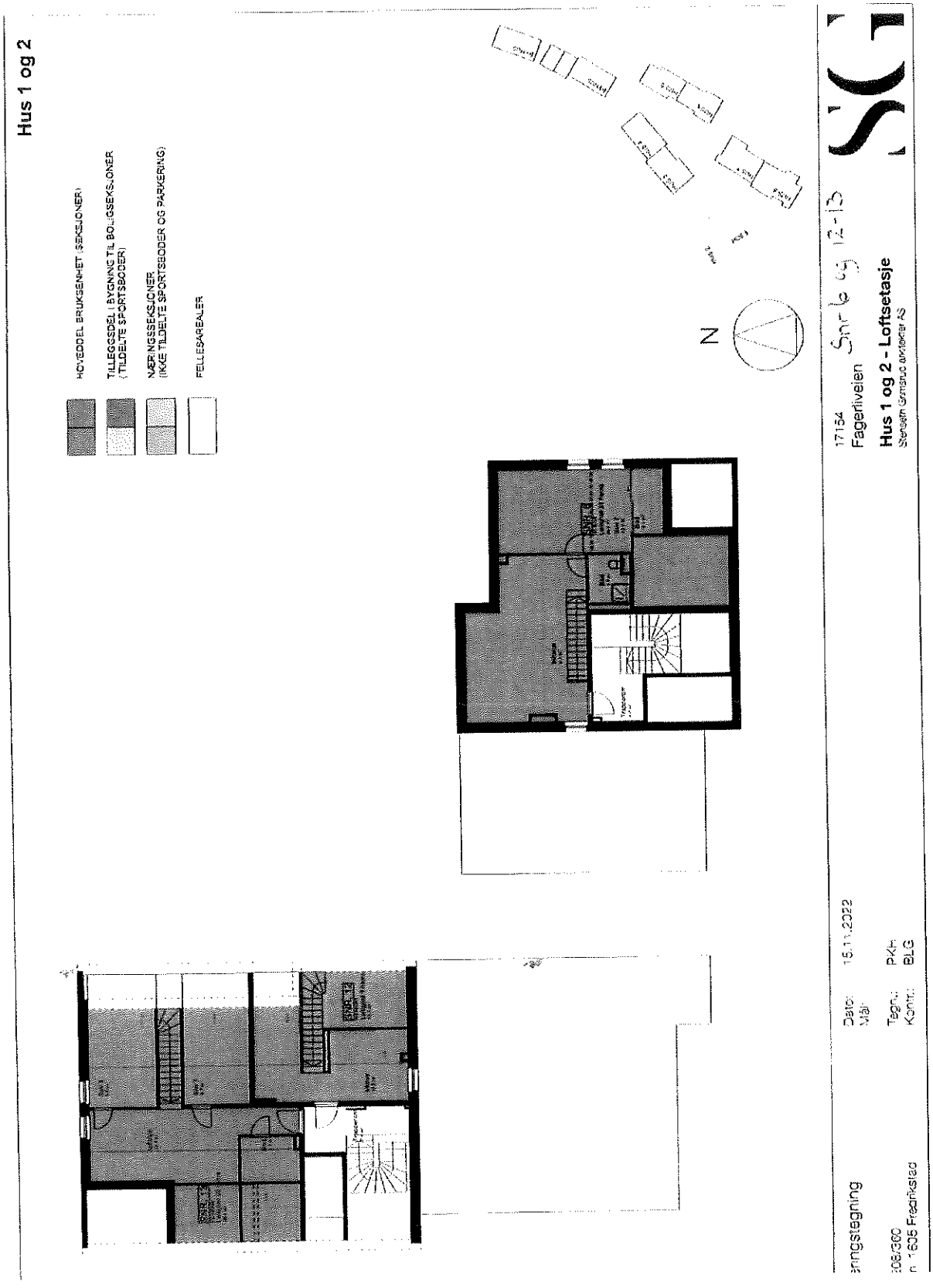
Innsenderens underskrift:


Hus 1 og 2
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
N
17154
Fagerliveien
Hus 1 og 2 - Underetasje
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: EKH
Kontr.: BLG
08/360


Hus 1 og 2
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
N
17154
Fagerhveien
Hus 1 og 2 - 1. Etasje
Dato: 16.11.2022
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG


Hus 1 og 2
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
N
17154
Fagerliveien
Hus 1 og 2 - 2. Etasje
Dato: 15.11.2022
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG
1966 Fredrikstad


Hus 1 og 2
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
N
17154
Fagerliveien
Hus 1 og 2 - 3. Etasje
Dato: 15.11.2022
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG


Hus 1 og 2
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
N
17154
Fagerliveien
Hus 1 og 2 - Loftsetasje
Dato: 15.11.2022
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

Hus 3 og 4
Hall 2
Hall 1
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG
7154
Fagerliveien
Hus 3 og 4 - 1. Etasje
Snr 14, 15 og 20

Hus 3 og 4
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn... PKH
Kontr.: BLG
17154
Fagerliveien
Hus 3 og 4 - 2. Etasje
Snr 16-17 og 20-21
Sentrum Grenland eiendom AS

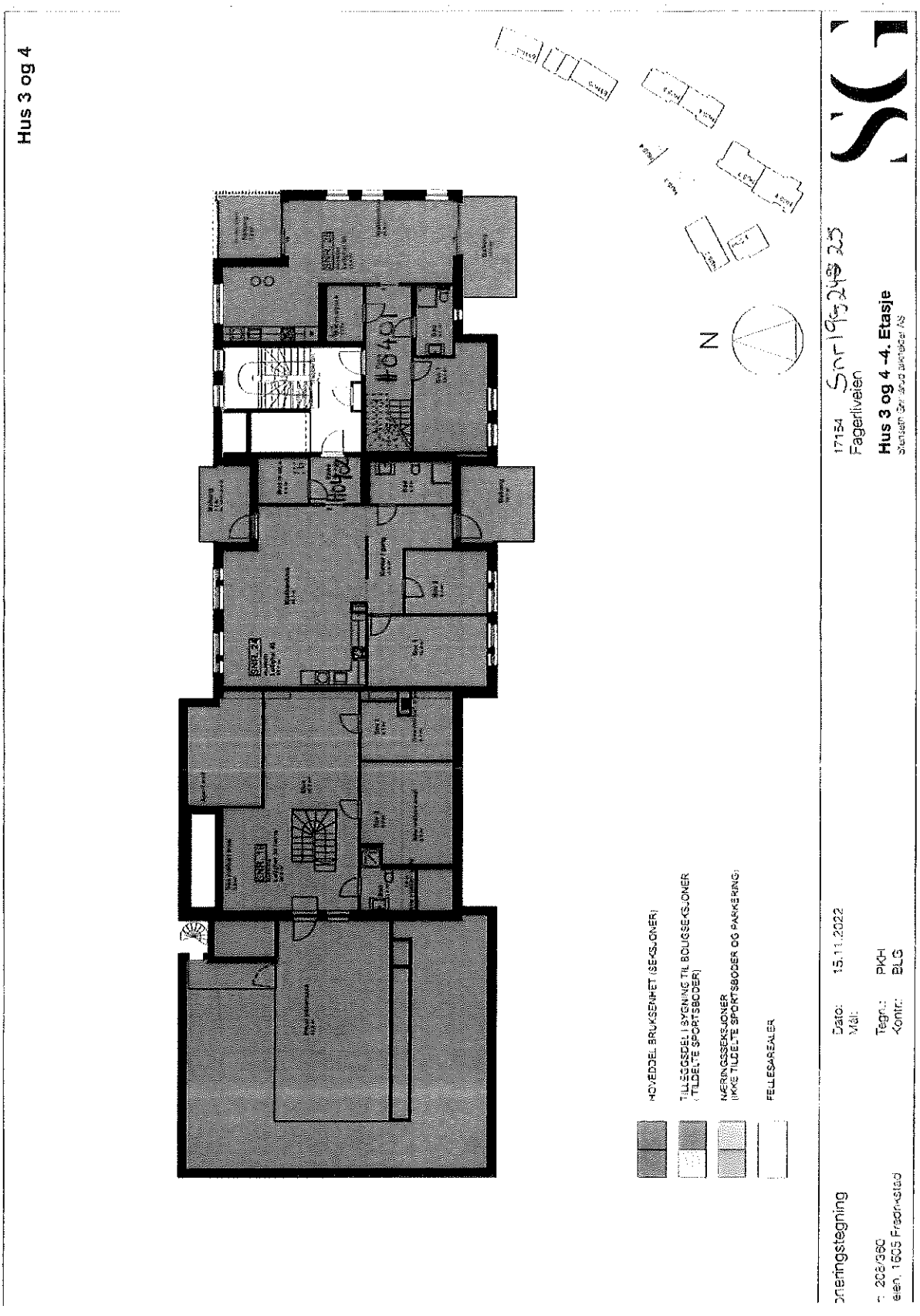
Hus 3 og 4
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
17154
Fagerliveien
Snr 62
Hus 3 og 4 -Underetasje
Dato: 15.11.2022
Tegn.: PKH
Kontr.: ELG
Inr: 238/360
liveien 1605 Fredrikstad

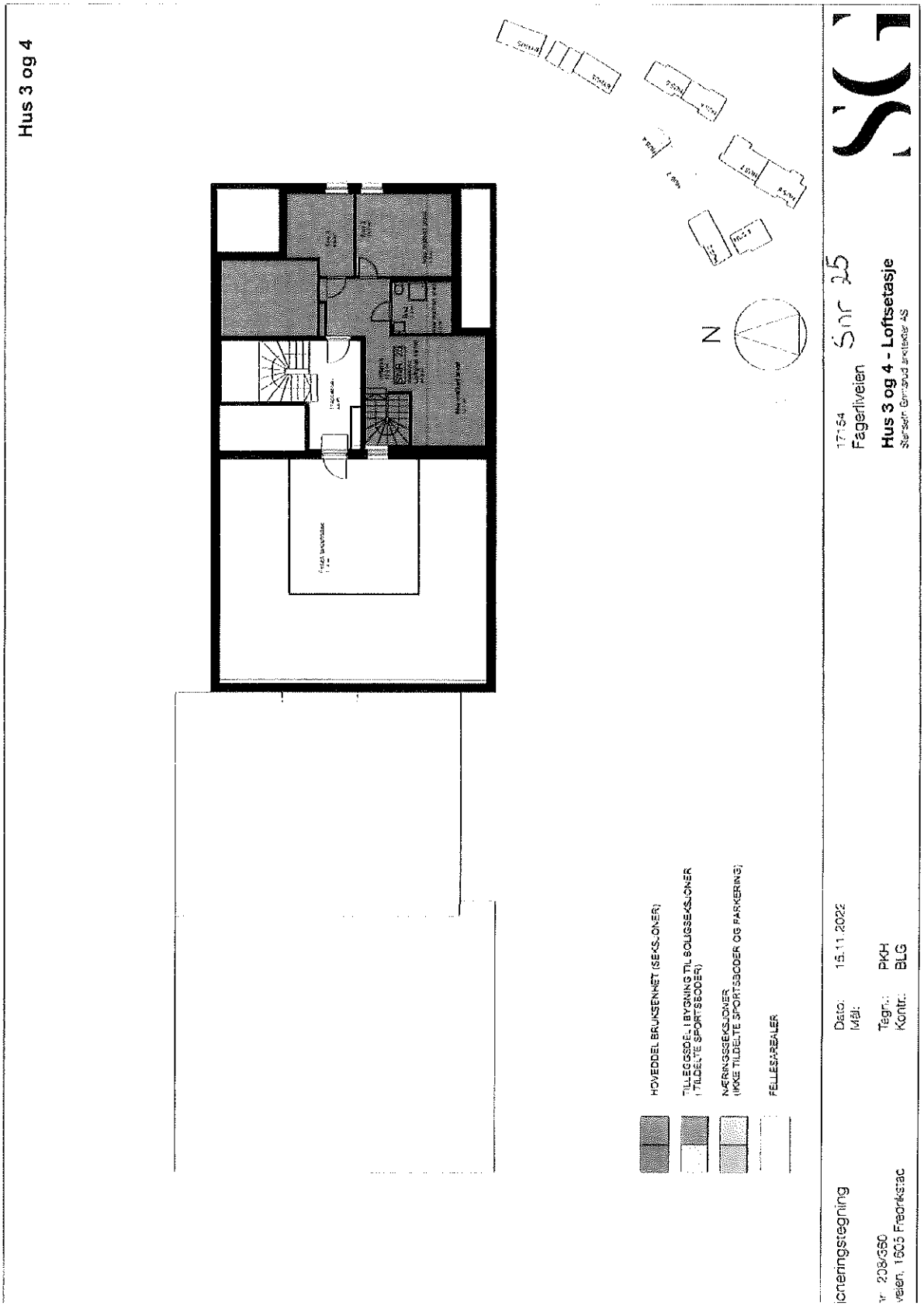
Hus 3 og 4

17154 Snr 18-19 og 22-23
Fagerliveien
Hus 3 og 4 - 3. Etasje
Stensath Gimsrud arkitekter AS

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

oneringstegning
r. 208/360
veien, 1606 Fredrikstad


Hus 3 og 4
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG
17/54 Snr 195248 23
Fagerliveien
Hus 3 og 4 -4. Etasje


Hus 3 og 4
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG
Fagerliveien
Hus 3 og 4 - Loftsetasje

Hus 5 og 6
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
17154
Fagerliveien
Hus 5 og 6 - Underetasje
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: FKH
Kontr.: ELG

Hus 5 og 6

HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)

TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPARTSBODER)

NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)

FELLESAREALER

N

17-54
Fagerliveien

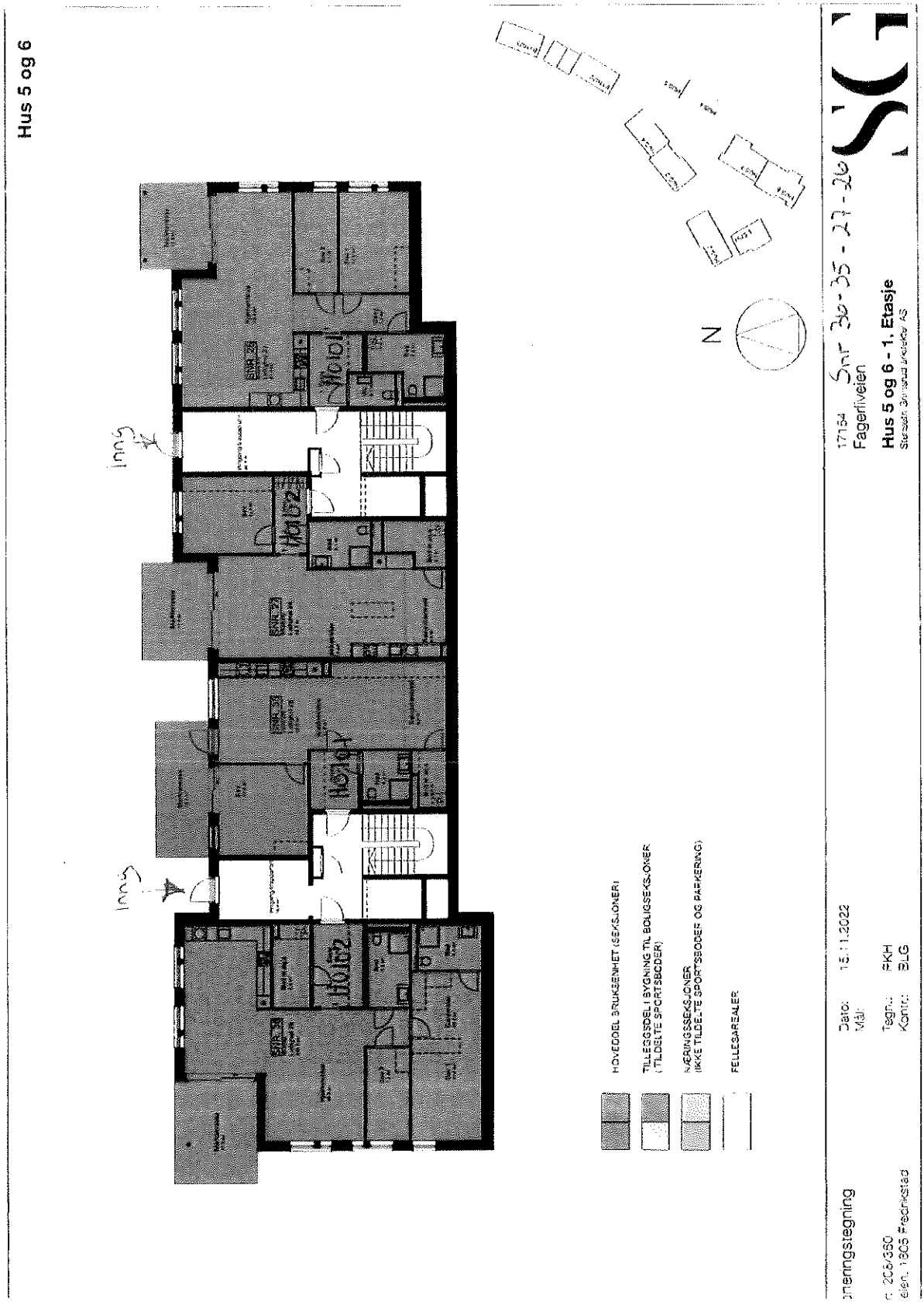
Hus 5 og 6 - Underetasje U01

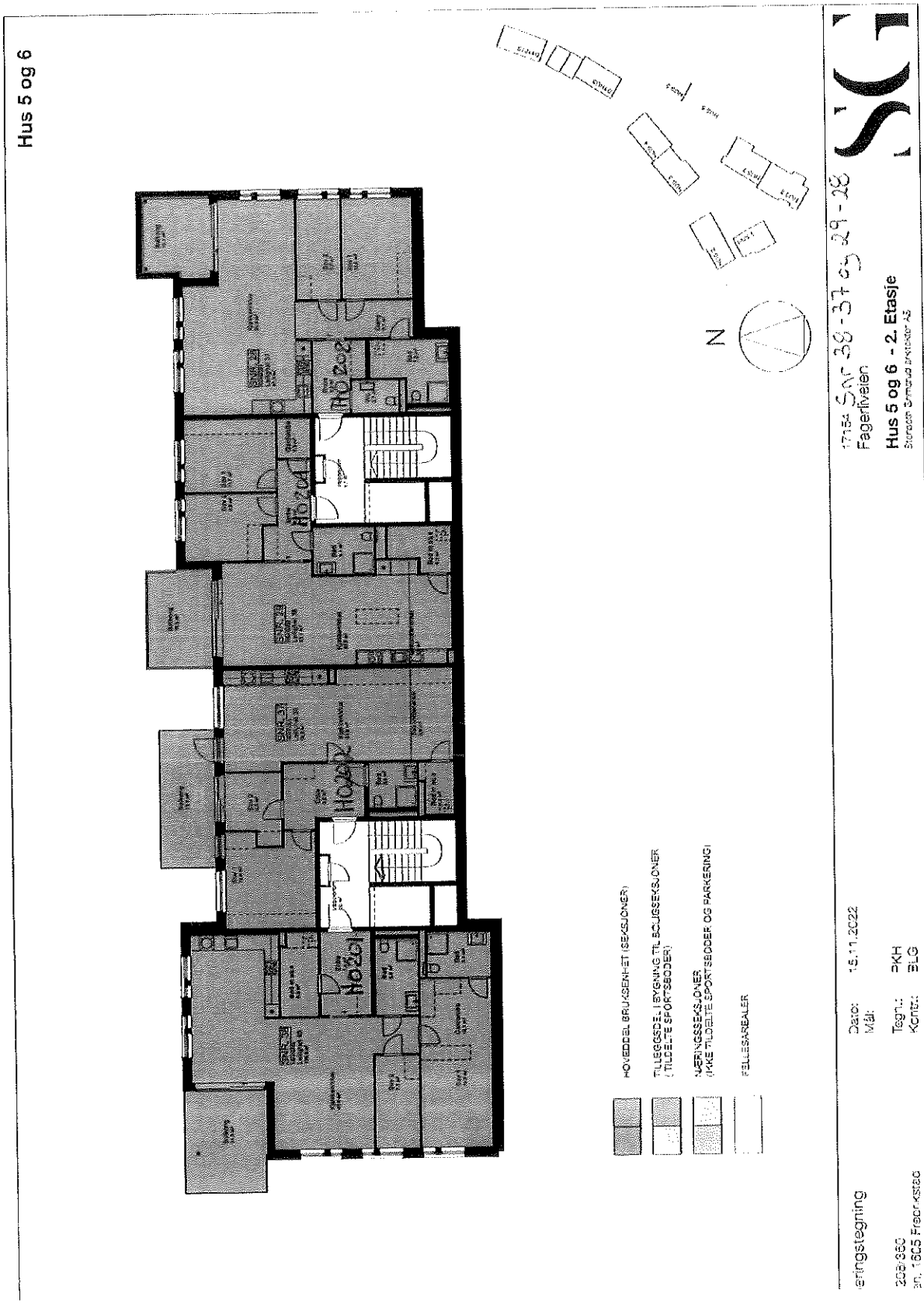
Dato: 15.11.2022
Mål:

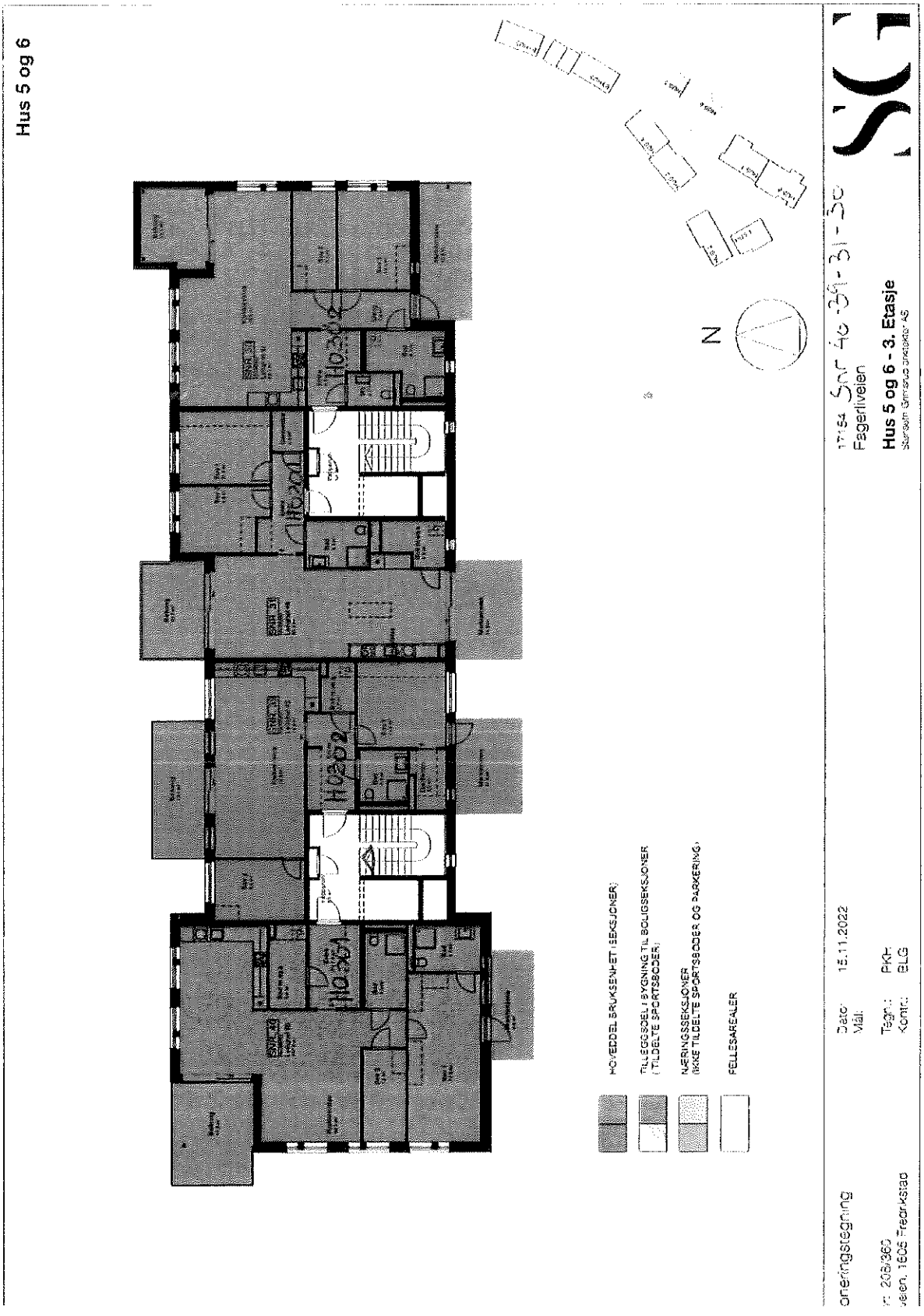
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

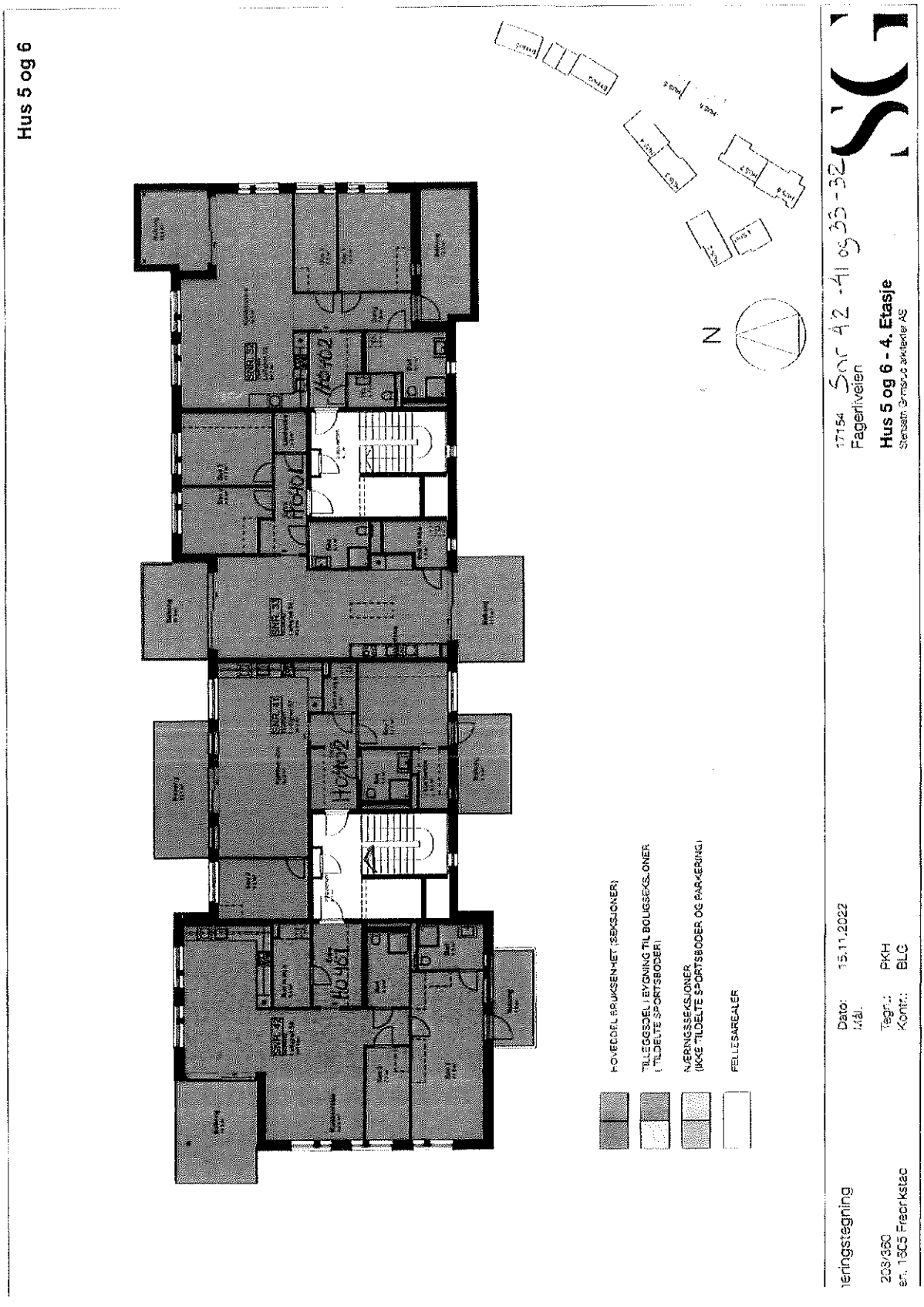
oneringstegning

r. 208/360
veien, 1605 Fredrikstad

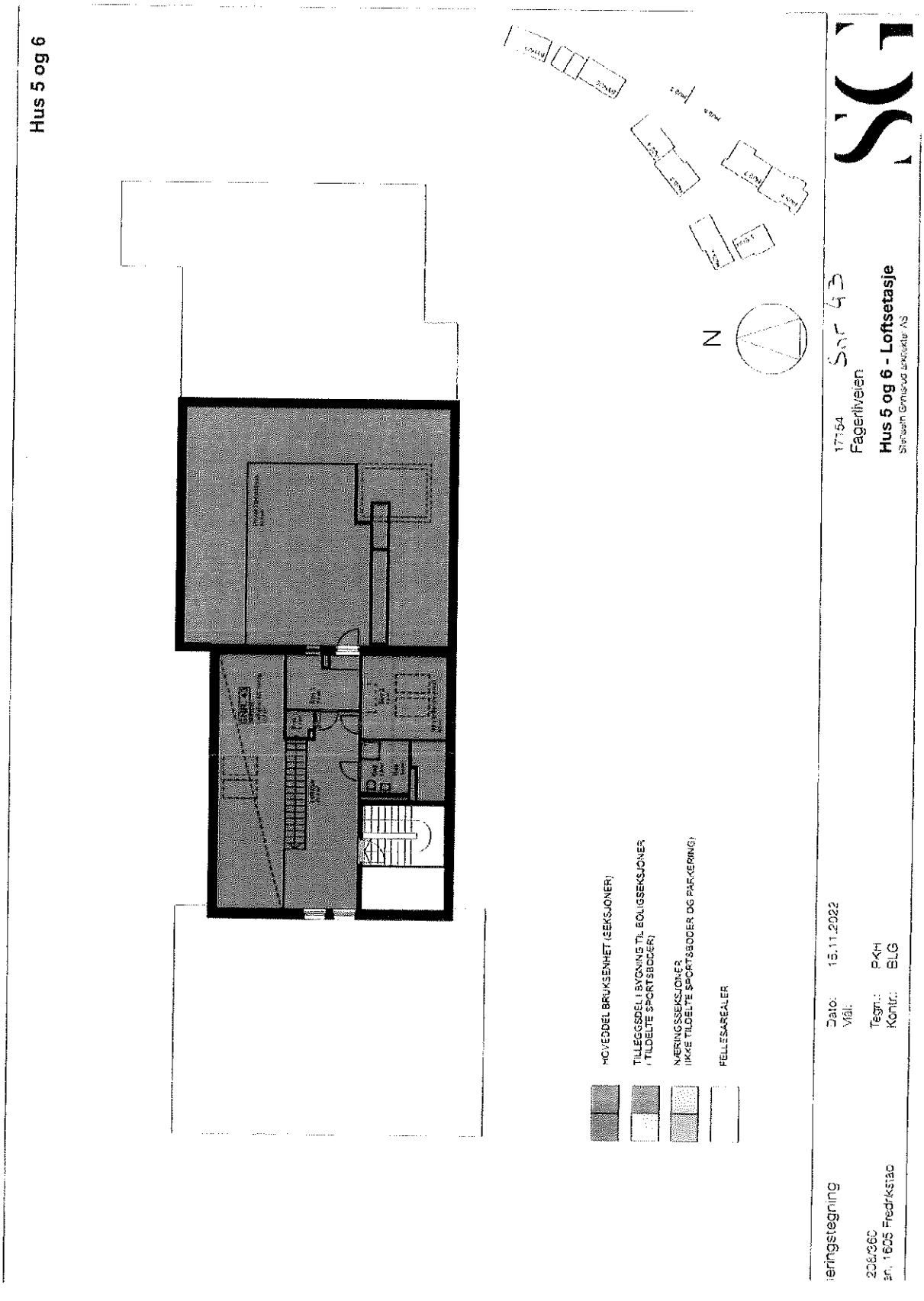

Hus 5 og 6
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONERT)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
17154 Snr 36-35-27-26
Fagerliveien
Hus 5 og 6 - 1. Etasje
Dato: 15.11.2022
Tegn.: FKH
Kontr.: BLG


Hus 5 og 6
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
1754 Snr 38-37 og 29-28
Fagerhvalen
Hus 5 og 6 - 2. Etasje
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: BKH
Kontr.: BLG
eringstegning
228 360
an. 1605 Fredrikstad


Hus 5 og 6
N
HOVEDDEL BRUKSENHET/ SEKSJONER
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING
FELLESAREALER
Dato: 15.11.2022
Tegn.: PKH
Kontr.: ELG
Hus 5 og 6 - 3. Etasje
Sketsen Grimsrud Arkitekter AS

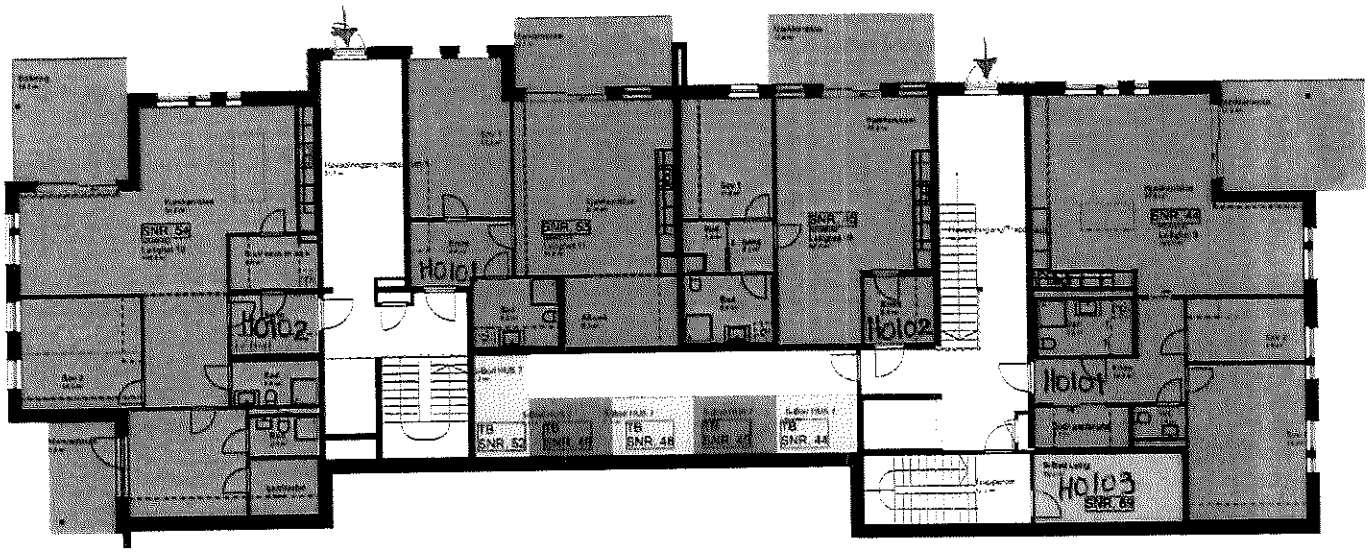

Hus 5 og 6
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
17154 Snr 42-41 og 35-32
Fagerliveien
Hus 5 og 6 - 4. Etasje
Stensaltn Grimsrud arkitekter AS
Dato: 15.11.2022
Tegn.: PKH
Kontr.: BLC
eringstegning
208/350
en. 1305 Fredrikstad

Hus 5 og 6
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NØRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
17154 SNR 43 - 34
Fagerliveien
Hus 5 og 6 - 5. Etasje
Dato: 15.11.2022
Målt:
Tegn.: PKH
Kontr.: SLG
ieringstegning
208/360
en. 1605 Fredrikstad


Hus 5 og 6
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL EGU GSEKSJONER
I TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER
IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
Dato: 15.11.2022
Vål:
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG
17-54
Fagerliveien
Hus 5 og 6 - Loftsetasje
Sarpsborg
eringstegning
208/360
an. 1605 Fredrikstad

Side 27 av 34
Attestert kopi av dok.nr. 2023/216995/200
Uthentet 2024-11-05
Kartverket

Hus 7 og 8



HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)

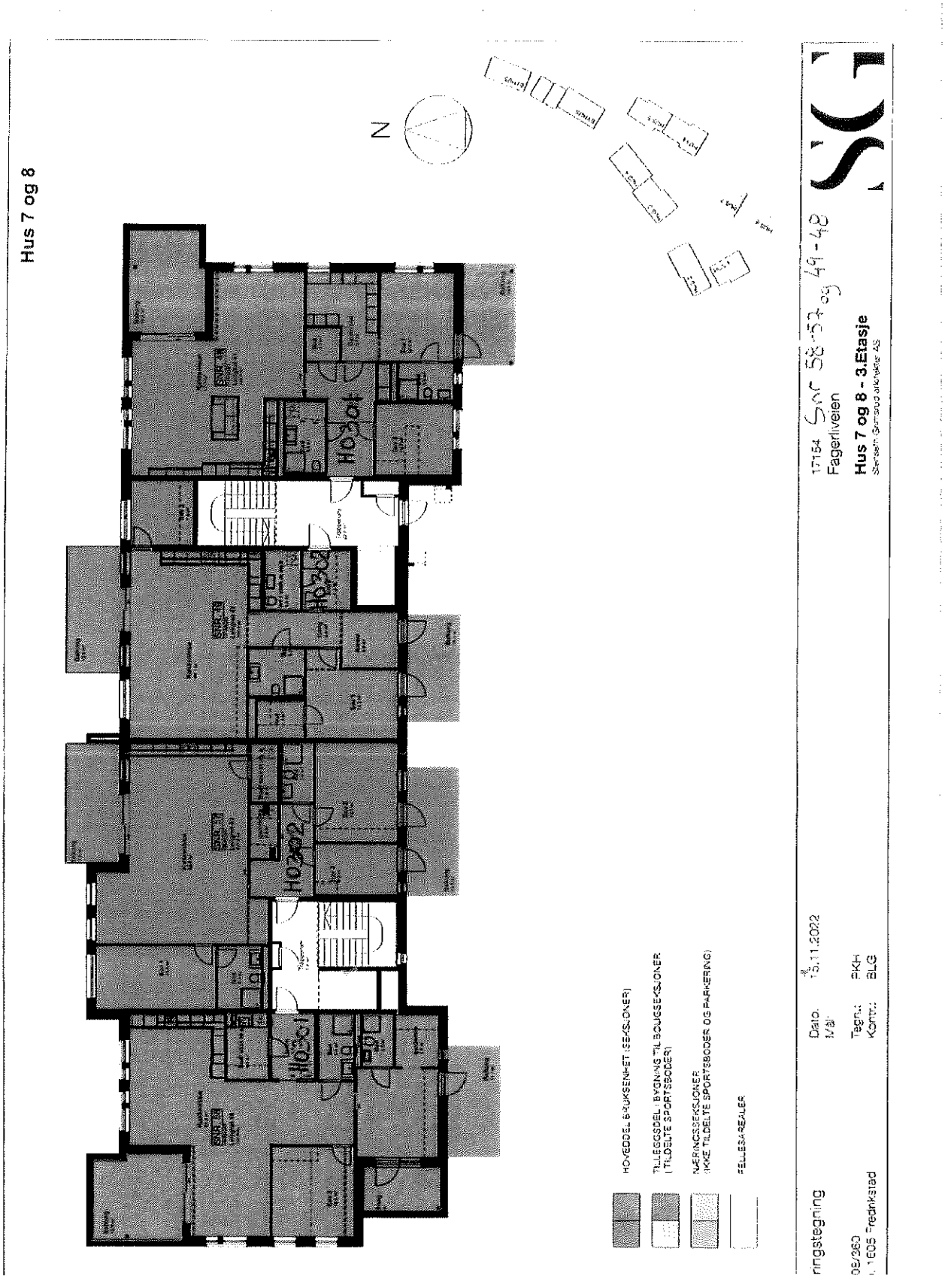
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)

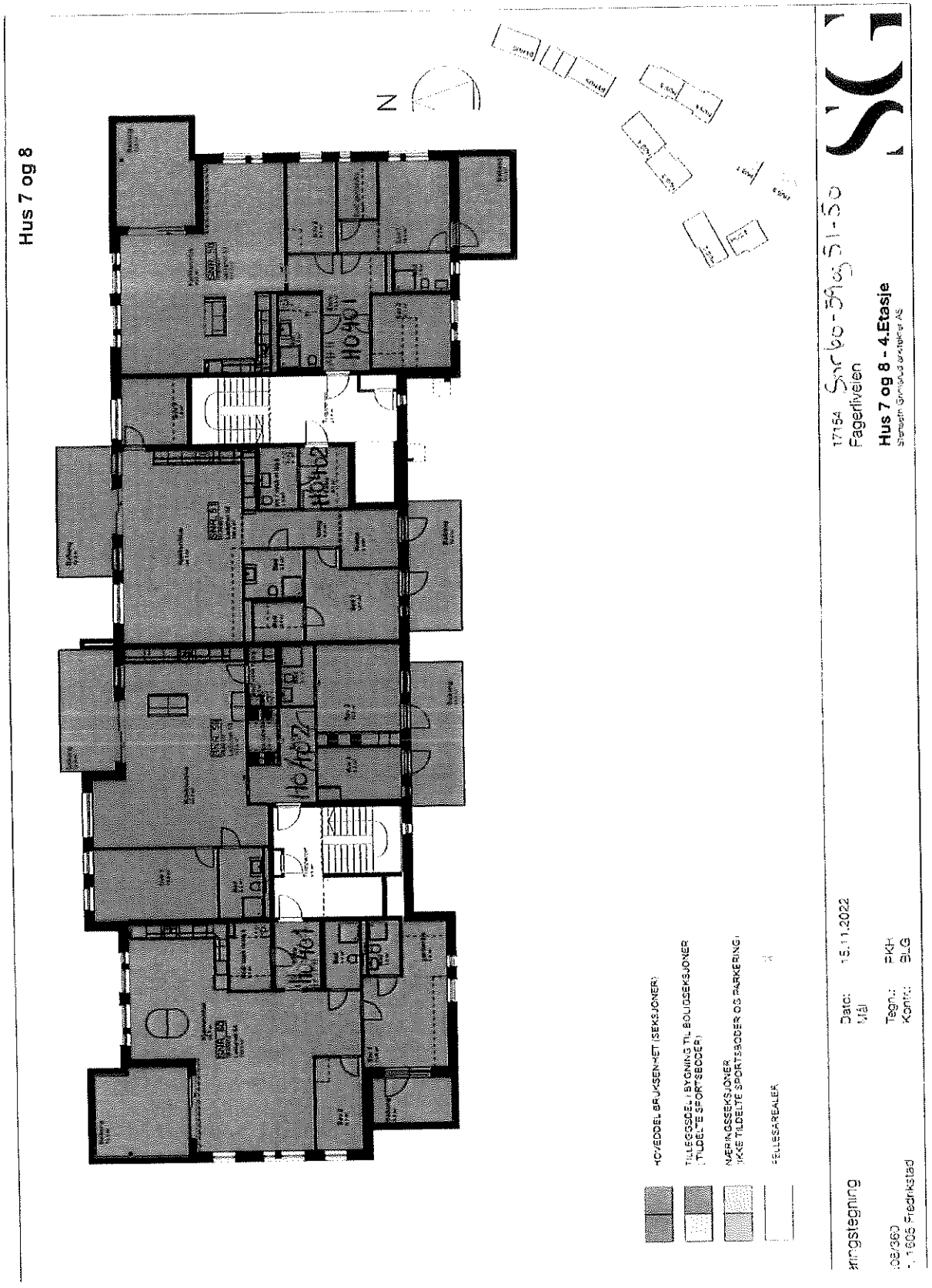
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)

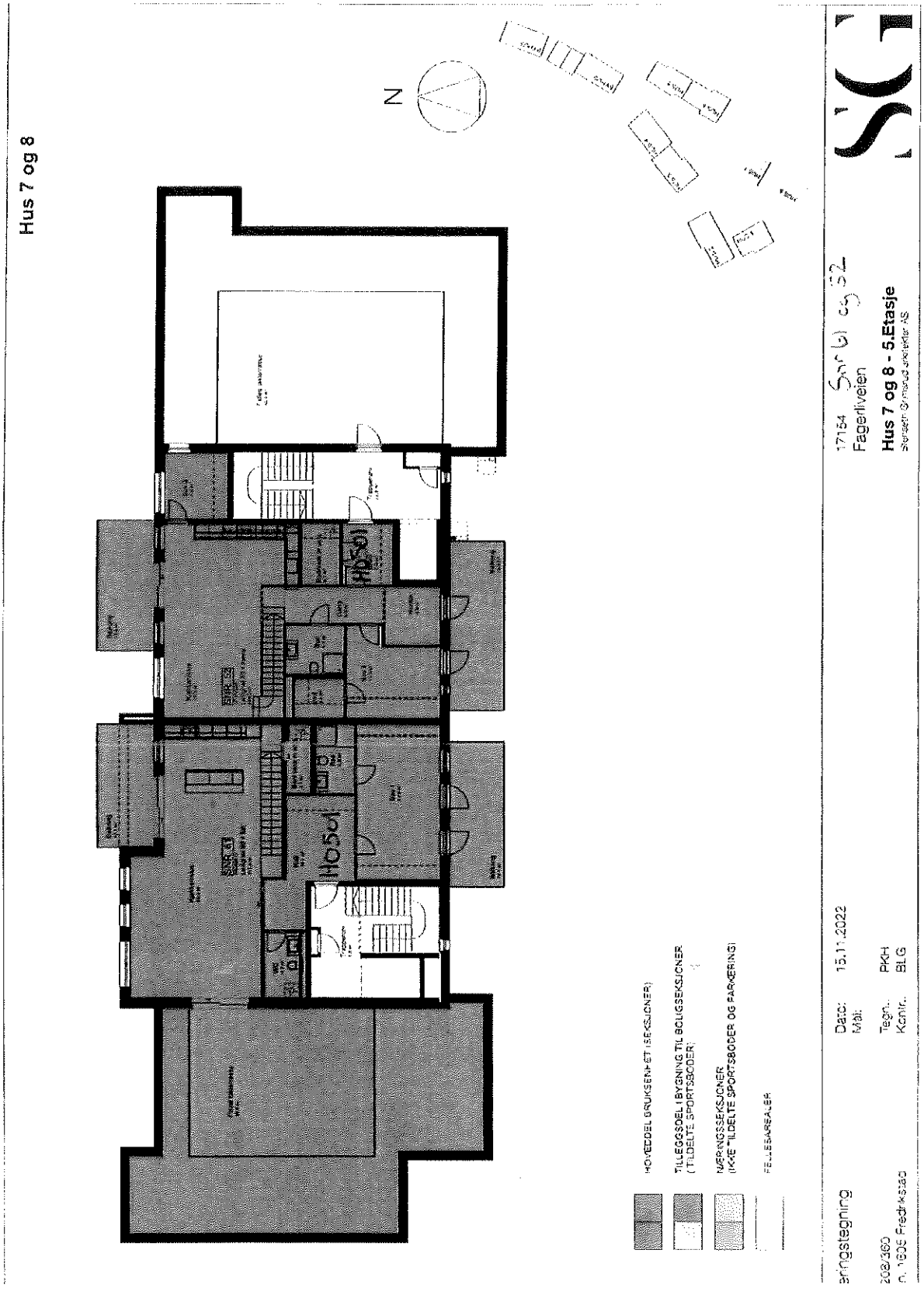
FELLESAREALER

Seksjoneringstegning	Dato:	15.11.2022	17154 Snr 54-53 og 45-44 Fagerliveien
	Mål:		**Hus 7 og 8 - 1. Etasje**
Gnr/Bnr: 203/360	Tegn.:	PKH	Stensath Grimstad arkitekter AS
Fagerliveien, 1605 Fredrikstad	Kontr.:	BLG	

Hus 7 og 8
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
Hus 7 og 8 - 2. Etasje
Fagerliveien
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: FKH
Kontr.: BLG


Hus 7 og 8
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
17154 Gnr 58-57 og 49-48
Fagerliveien
Hus 7 og 8 - 3.Etasje
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG
ringstegning
06/960
1605 Fredrikstad


Hus 7 og 8
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING
FELLESAREALER
17154 Sverbo - Bygg 51-56
Fagerlivelen
Hus 7 og 8 - 4.Etasje
Dato: 15.11.2022
Mål
Tegn.: BKH
Kontr.: BLG


Hus 7 og 8
N
HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)
TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)
NÆRINGSSEKSJONER IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)
FELLESAREALER
Dato: 15.11.2022
Mål:
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG
17154 Sørli og 32
Fagerliveien
Hus 7 og 8 - 5.Etasje

Hus 7 og 8

N

HOVEDDEL BRUKSENHET (SEKSJONER)

TILLEGGSDEL I BYGNING TIL BOLIGSEKSJONER (TILDELTE SPORTSBODER)

NÆRINGSSEKSJONER (IKKE TILDELTE SPORTSBODER OG PARKERING)

FELLESAREALER

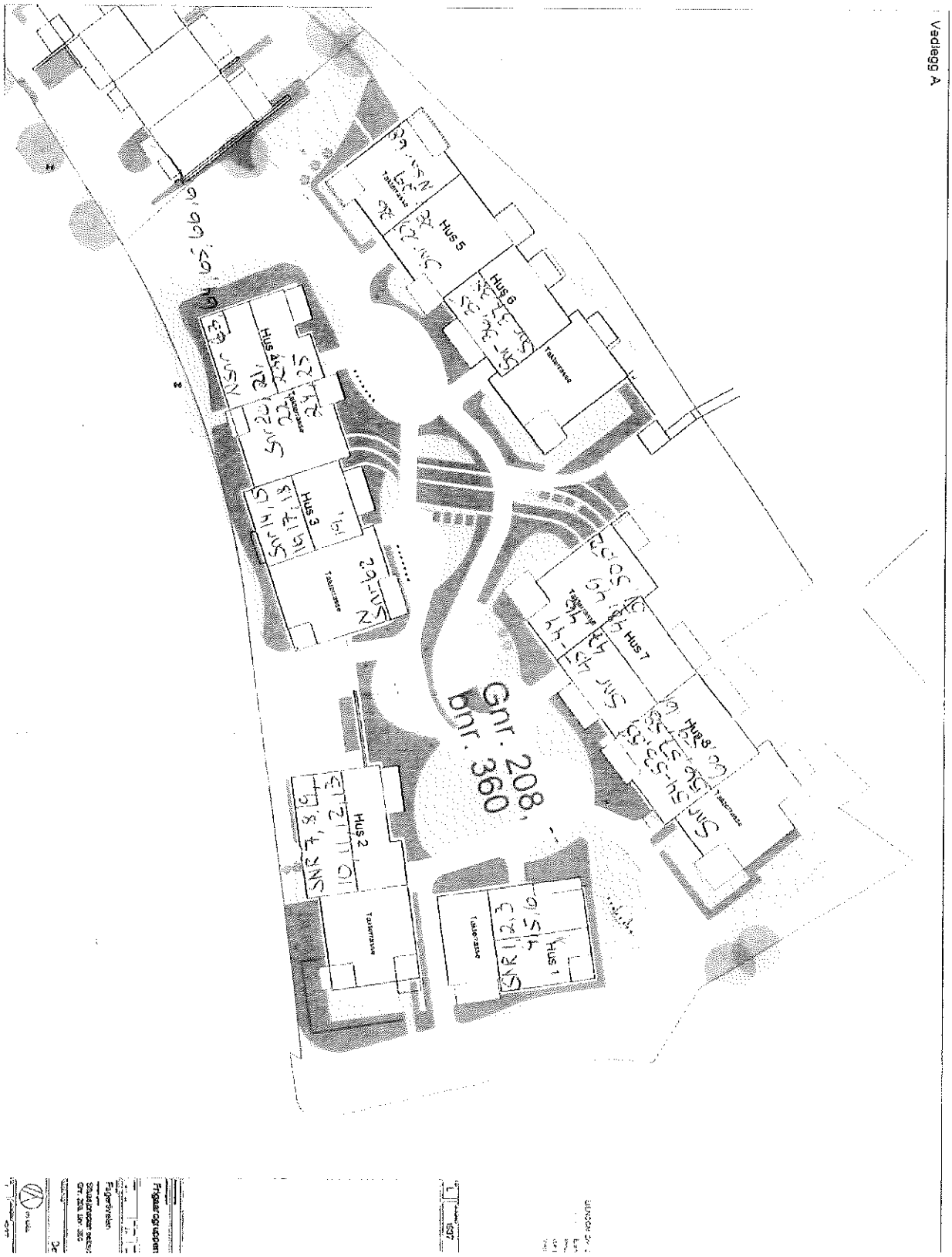
17154 Sørbråtveien 52
Fagerliveien
Hus 7 og 8 - 6.Etasje
Stamdata Eiendomsutvikling Arkitekter AS

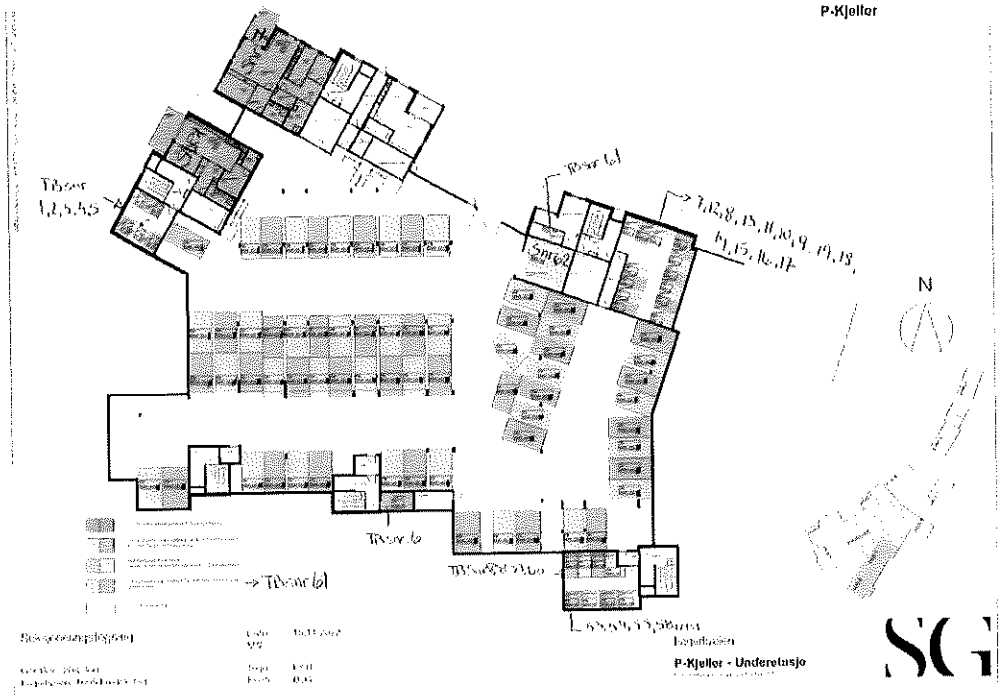
ringstegning

Dato: 15.11.2022
Målt:

Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

05/360
1605 Frøonkstad


Vedlegg A
Gnr. 208,
bnr. 360
Hus 1
Hus 2
Hus 3
Hus 4
Hus 5
Hus 6
Hus 7
Hus 8


P-Kjeller
N
P-Kjeller - Underetasje

ERKLÆRING ADKOMSTRETT
GNR. 208, BNR. 360 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

Sarpsborg, 20.06.2023

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

Fagerliveien Utvikling AS, org. nr. 919 444 940

Øyvind Harridsleff



Karivold Borettslag.
Gnr. 208, bnr. 866 og
Gnr. 208, bnr. 1, fnr. 1271
Fagerliveien
Gnr. 208,
bnr. 360
Hus 1
Hus 2
Hus 3
Hus 4
Hus 5
Hus 6
Hus 7
Hus 8
Ca. plassering adkomstrett

977048958

ERKLÆRING OM GJENSIDIG BRUKSRETT TIL ANNEN EIENDOM

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

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

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

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

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

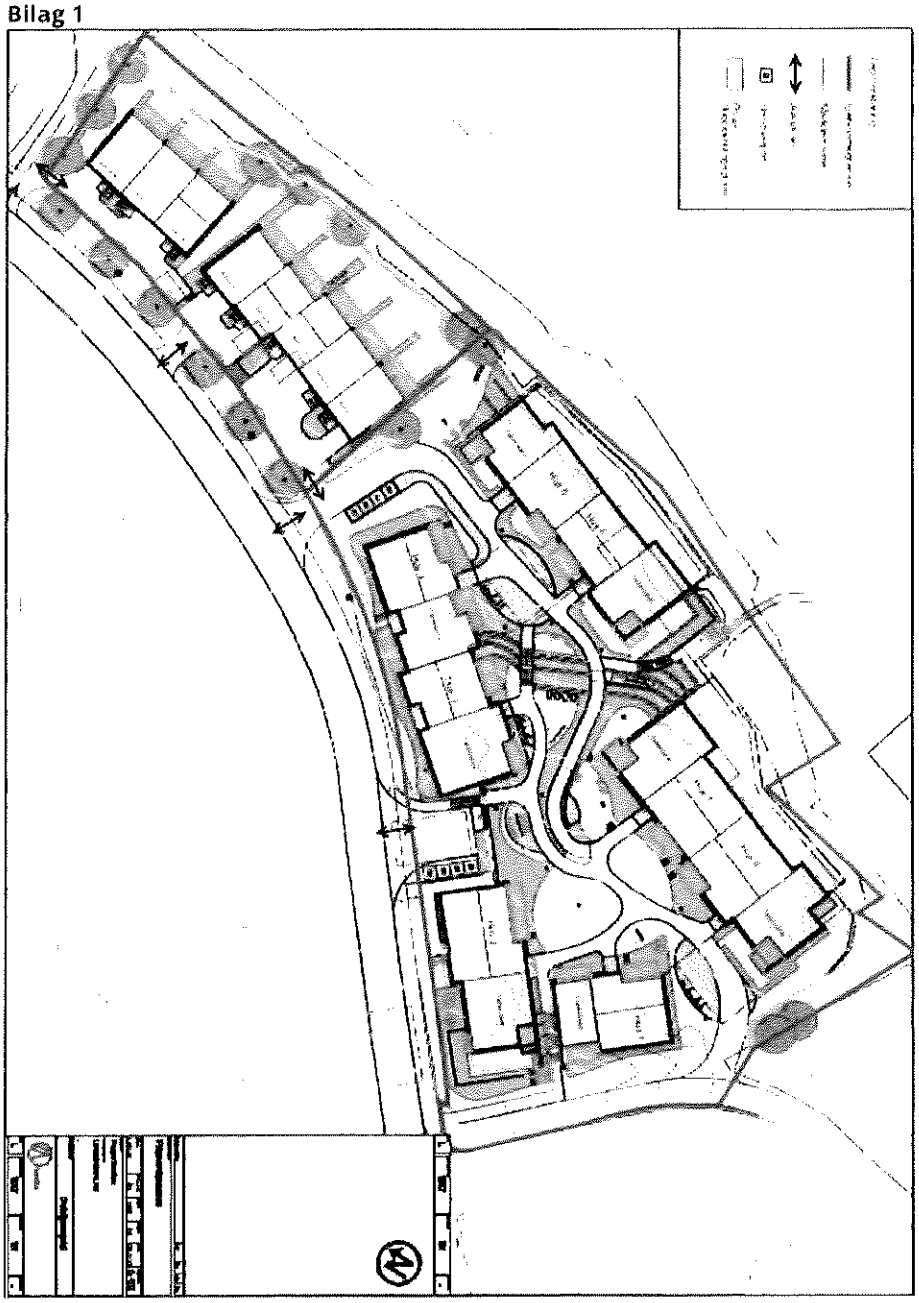
Doknr: 732804 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERK

Fredrikstad, 13.06.2022

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

Øyvind Harridsleff

Bilag 1



97704895 8

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

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

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

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

Fredrikstad, 27.05.2022

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

Fagerliveien Utvikling AS, org.nr.: 919 444 940

Øyvind Harridsleff
Iht. Fullmakt

Dokn r: 732713 Tinglyst: 04.07.2022
STATENS KARTVERK

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

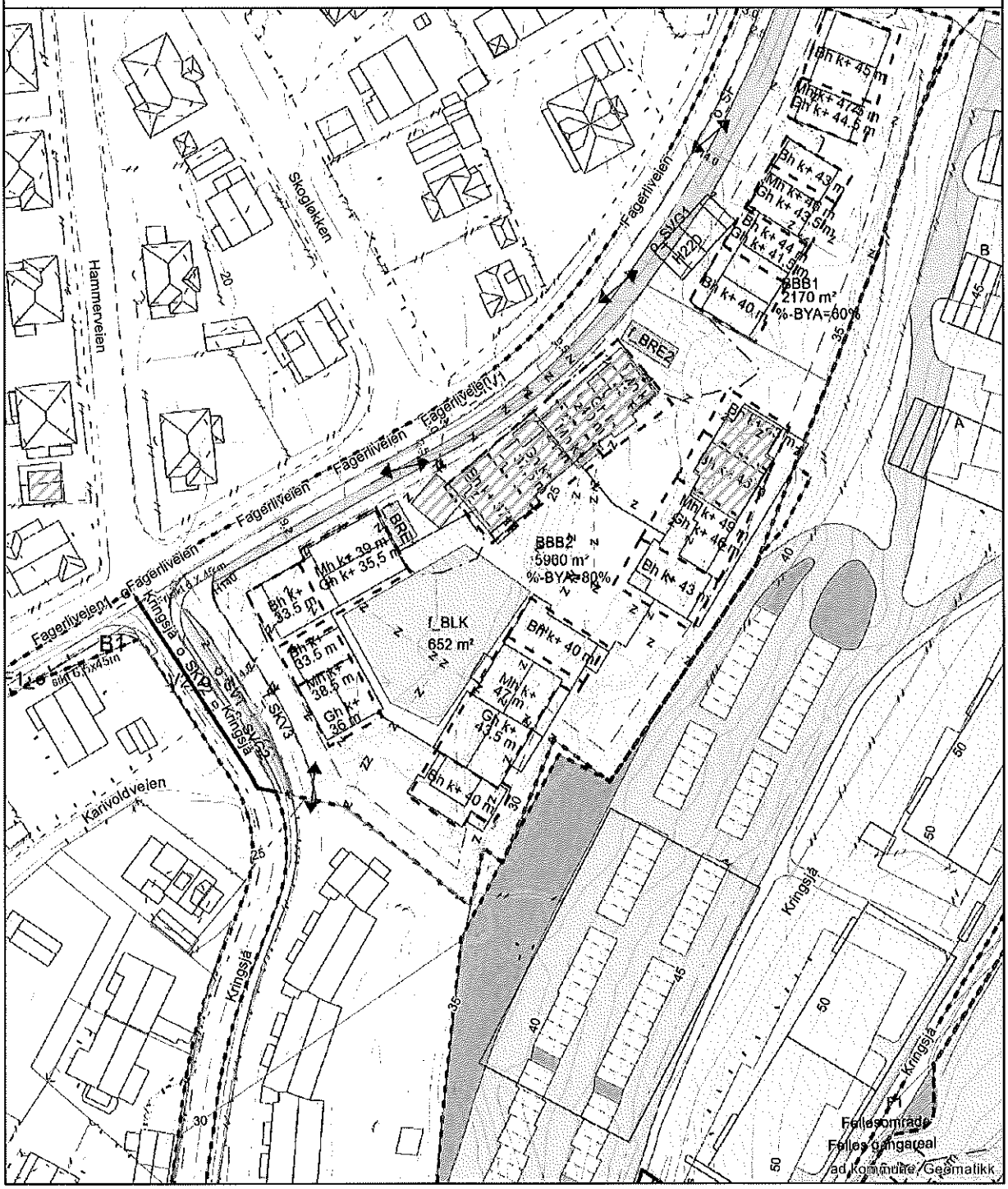
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04

N

Planident: 1188
Ikrafttredelsesdato: 10.12.2020
Plannavn: Fagerlifjellet

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

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



Detaljreguleringsplan for Fagerlifjellet

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 10.12.2020, sak PS 154/20.
Datert: 28.04.2020
Revidert: 11.09.2020, 19.10.2020

1 PLANENS AVGRENSING

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

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

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, blokkbebyggelse – BBB1-2 (Rp 1113)
Renovasjonsanlegg – BRE1-2 (Rp 1550)
Lekeplass – BLK (Rp 1610)

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

Kjørevei – SKV1-3 (Rp 2011)
Fortau – SF (Rp 2012)
Annen veigrunn – tekniske anlegg SVT (Rp 2018)
Annen veigrunn - grøntareal SVG1-2 (Rp 2019)

§ 12-6. Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140)
Gul støysone iht. T1442 (H220)

3 Formålsparagraf

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

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

a) Ved søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en overordnet utomhusplan som viser prinsippene i arealbruken. Denne skal blant annet vise adkomstforhold med tilstrekkelig frisikt, flomveier og hovedtrekkene i en samordnet grønnstruktur og overvannsløsning, j.f. § 5.2.

b) Hovedatkomst, renovasjonsanlegg og teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse for tilstøtende nye boliger innenfor planområdet.

c) Boliger innenfor BBB1-2 skal ha tilgang til ferdig opparbeidet leke- og uteoppholdsarealer før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

d) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider innenfor uteoppholdsarealene i (BBB1-2) og lekeplassen (BLK) som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

a) Avgrensninger for planen med uteoppholdsarealer og framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert.

b) Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder og snitt.

c) Kjøre-, sykle- og gangarealer, framkommelighet og oppstillingsmulighet for utrykningskjøretøy, renovasjonsbil, snøopplag og tilgjengelighet for Karivold borettslag.

d) Gjesteparkering, nødvendig parkering for bevegelseshemmede og parkering for sykkel.

e) Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, plassering og markering av brannkummer og håndtering av overflatevann.

f) Opparbeidelse av uteoppholdsarealer og lekeplasser med evt. skjerming og adkomster.

g) Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer.

h) Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall i.h.t. renovasjonsteknisk plan for Fagerlifjellet.

i) Plassering av avkjørsel og snumulighet for personbil. Avkjøringspilene som framkommer av plankartet kan justeres ± 10 m. Frisikt tilsvarende 4 x 54 m, målt fra asfaltkant skal vises i utomhusplan.

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

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

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

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal gjelde for planen, unntatt for arealer der det er gitt avviksbestemmelser, jf. § 8.2.

b) Før igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

5.5 Fjernvarme (pbl § 12-7, nr. 8)

a) Innenfor konsesjonsområde for fjernvarme skal ny bebyggelse tilknyttes fjernvarmeanlegget og opparbeides med mulighet for vannbåren oppvarming.

b) Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at alternative energiløsninger vil være miljømessig bedre enn fjernvarmetilknytningen. I vurderingen av hva som er *«miljømessig bedre»* skal Norsk Standard for klimagassberegning for bygninger, NS 3720, eller etterfølgende revisjoner, benyttes.

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

a) Hver boenhet innenfor «BBB1» skal disponere maksimum 2 plasser pr. boenhet med mulighet for å lade elektrisk kjøretøy.

b) Hver boenhet innenfor «BBB2» skal disponere fra minimum 0,5 til maksimum 1,2 plasser pr. boenhet med mulighet for å lade elektrisk kjøretøy.

c) For hver boenhet skal det anlegges minimum 2 sykkelplasser. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og gi mulighet for å låse fast syklene. 75% av plassene skal være overbygget.

d) Av parkeringsplassene skal minimum 0,1 pr. boenhet tilpasses bevegelseshemmede. Plasser for forflytningshemmede skal plasseres lett tilgjengelig og tillates lagt på både bakkeplan og i parkeringskjeller.

e) Det tillates etablert maksimalt 0,15 gjesteparkeringer pr. boenhet innenfor planområdet.

5.7 Grunnforurensning

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

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

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

a) Det skal opparbeides felles eller privat uteareal tilsvarende minst 80 m² for boligene innenfor BBB1-2. Balkonger og takterrasser som tilfredsstiller støykravene inngår som uteoppholdsareal.

b) Hver boenhet skal disponere minst 10 m² privat uteareal.

c) For hver boenhet innenfor BBB2 skal det opparbeides minimum 40 m² felles leke- og uteoppholdsareal på bakkeplan. Uteoppholdsarealene skal innredes med lekeapparater og aktivitetsinstallasjoner som f.eks. balansestokker, plantekasser og treningsapparater. Lekeplassen (BLK) kan inngå som en del av felles uteoppholdsarealer. Leke- og uteoppholdsarealene skal framgå av utomhusplan og ligge solrikt til. Uteoppholdsarealene skal opparbeides med utgangspunkt i prinsippene i illustrasjonsplan vedlagt planbeskrivelsen, datert 18.12.2019.

d) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek, skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

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

a) Innen BBB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

b) Utnyttelsesgrad er påført plankartet.

c) Største tillatte byggehøyde for hver enkelt blokk er inndelt i soner og angitt på plankartet som «BH k+» innenfor hver av sonene. Utenfor sonene er høyeste tillatte byggehøyde for f.eks. overbygd sykkelparkering, 3 meter over ferdig planert terreng. Det tillates at tekniske installasjoner som f.eks. heishus og ventilasjonsanlegg kan overstige maks kotehøyde.

d) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen og materialbruk. Fasadene som følger gateløpet skal brytes opp, slik at det harmonerer med øvrig bebyggelse i området. Bebyggelsen skal fargesettes med fargetoner tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal utformes med variasjoner i høyde, materialvalg og takform.

e) Innglassing av balkonger eller takterrasser skal gjøres samlet, som en integrert del av fasaden og framstå som helhetlig for det samlete fasadeutrykket.

f) Parkeringskjeller skal innpasses i landskapet slik at den ikke dominerer gateløpet mot Fagerliveien.

g) Det tillates utkragede balkonger inntil 2 meter ut over byggegrense.

h) Det tillates trapper og støttemurer utenfor byggegrense.

i) Innkjørings-, og parkeringsforhold skal utformes slik at beboere kan snu personbil på egen eiendom.

6.3 Renovasjonsanlegg – BRE1-2

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

6.4 Lekeplass – BLK

a) Lekeplass BLK er felles for beboere innenfor planområdet.

b) Lekeplassen skal minst inneholde huskestativ, plattform med rutsjebane, gyngedyr og sandkasse samt bord og benker.

c) Lekeplass BLK skal være tilgjengelig for allmennheten.

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

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

a) SKV1 (Fagerliveien) er offentlig vei.

b) SKV2 (Kringsjå) er offentlig vei.

c) SKV3 er felles for tilknyttede boenheter. Veien skal være enveiskjørt og fungere som adkomst for beredskap og renovasjon. Veien skal være åpen som gangareal for allmennheten. Veibredde og regulert kjørebane er vist på plankartet.

7.2 Fortau (SF), pbl § 12-7. nr. 14.

Fortau SF er offentlig.

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

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

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

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

8 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

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

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

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

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

a) Utenfor fasader til boliger innenfor planområdet tillates støynivå opp til L_{den} = 62 dB, forutsatt at minst 50% av vinduene i støyfølsomme rom skal ha et støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq 55$ dB). Balkonger eller uterom som inngår i beregning av uteopphold skal om nødvendig ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under $L_{den} \leq 55$ dB i oppholdssonen.

b) Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge dokumentasjon på hvordan omkringliggende bebyggelse ivaretas med tanke på støy og støv under bygg- og anleggsperioden. Avbøtende tiltak må gjennomføres dersom grenseverdier overskrides, jf. kap. 4 i T-1442 og kap. 6 i T-1520.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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

Planident: 1228
Plannavn: Bryggerifjellet III



: Fagerliveien 9-25 (17678)

Lokalitet

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

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

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

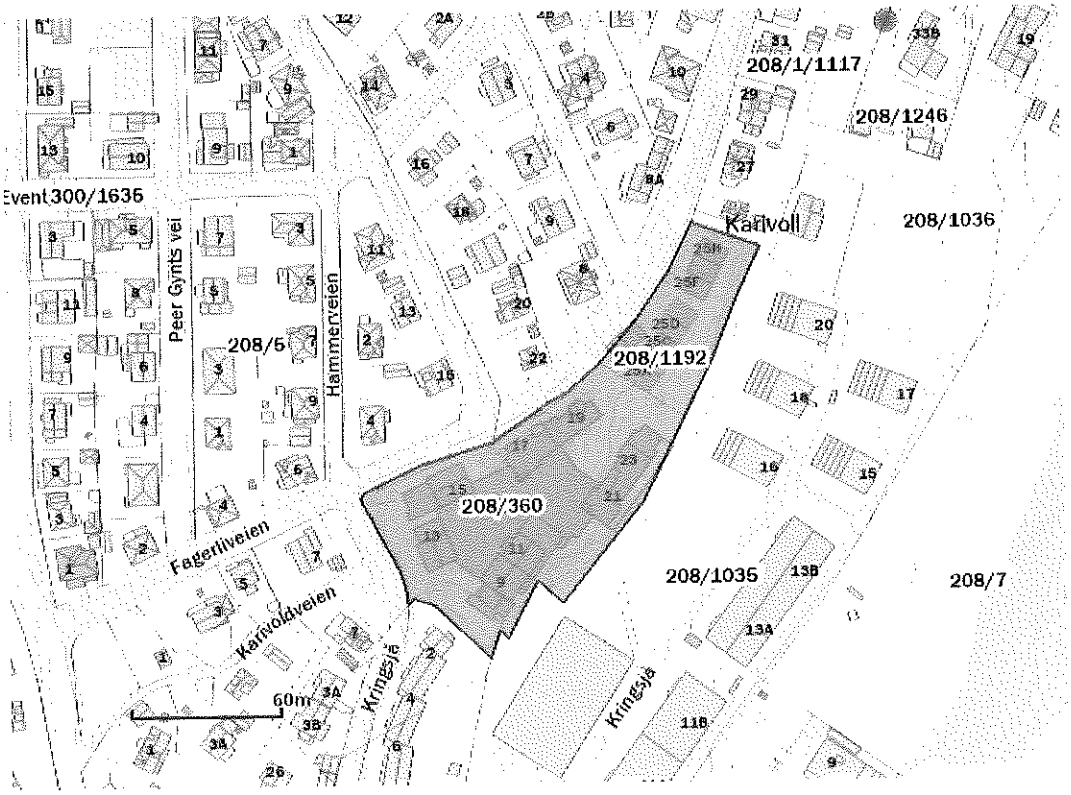
Fylke:
Østfold

Kommune:
Fredrikstad

Forurenset område

1 forurensede område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands-klasse
✚ 17678-A	Boligbebyggelse	9158	1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk	Ikke satt



Forurensning

Ikke registrert

Rapporter
Ikke registrert

Vedtak
1 vedtak er registrert

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

Virksomhet
Ikke registrert

Bransje
Ikke registrert

Tiltak
Ikke registrert

FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

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

Eiendomsopplysninger

Gnr.:	***208***	Bnr.:	***360***	Fnr.:	***0***	Snr.:	
Gate-/veinavn Nr Bokstav:	***Fagerliveien 17***						

WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om forurenset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Eiendomsrapport

Rapportdato : 4.11.2024

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

Eiendomsrapport for 208 / 360 / 0 /

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen 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)

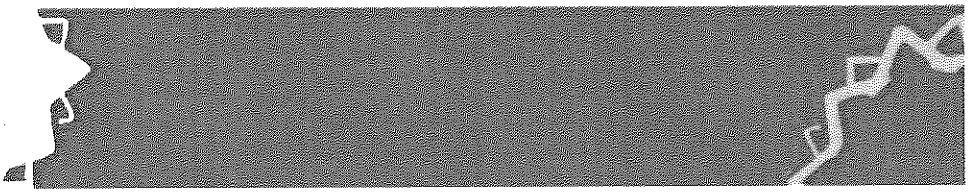
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. november 2024

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

Gjelder eiendom:

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

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

Grunnkart med ortofoto

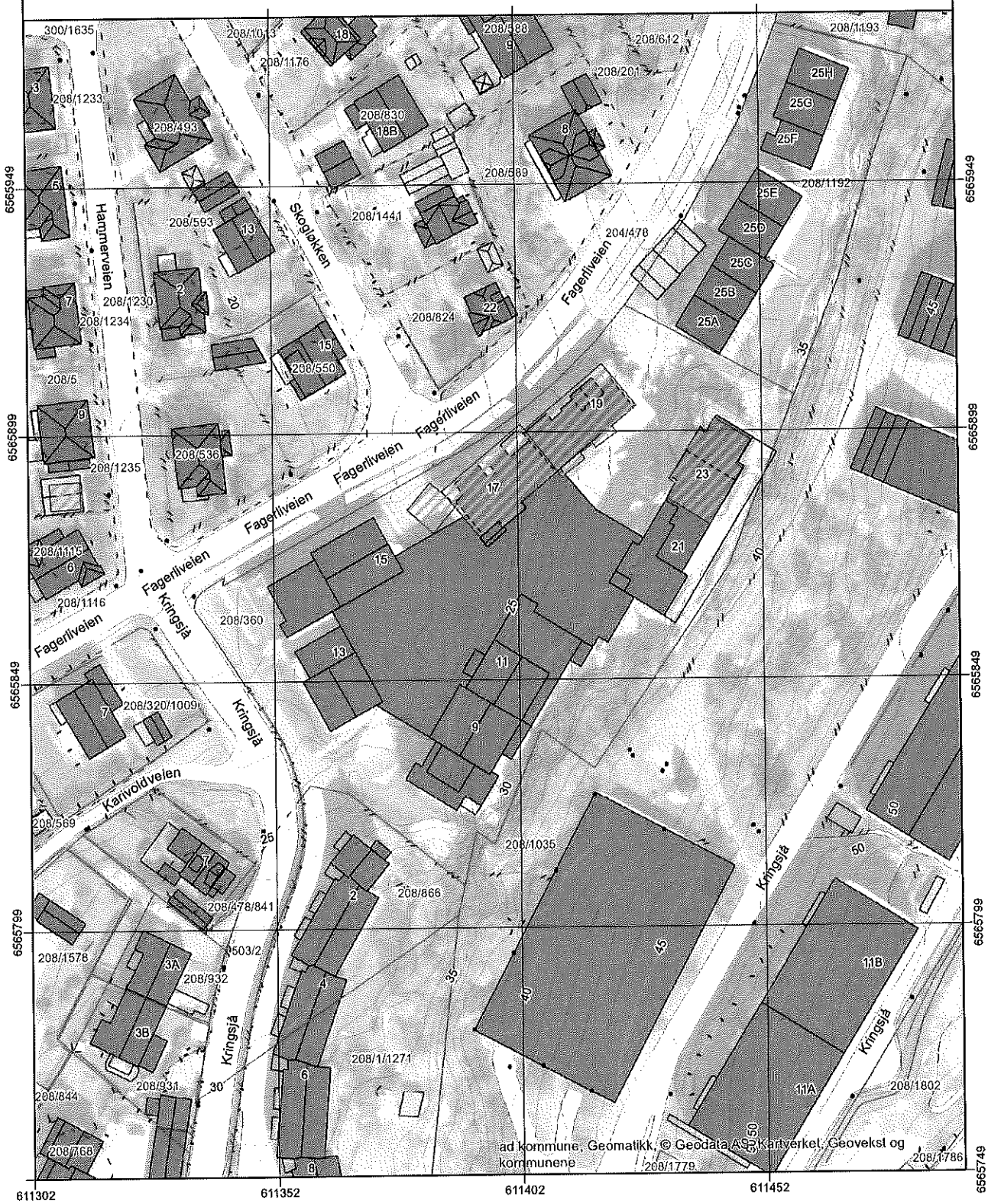
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



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

Oversiktskart

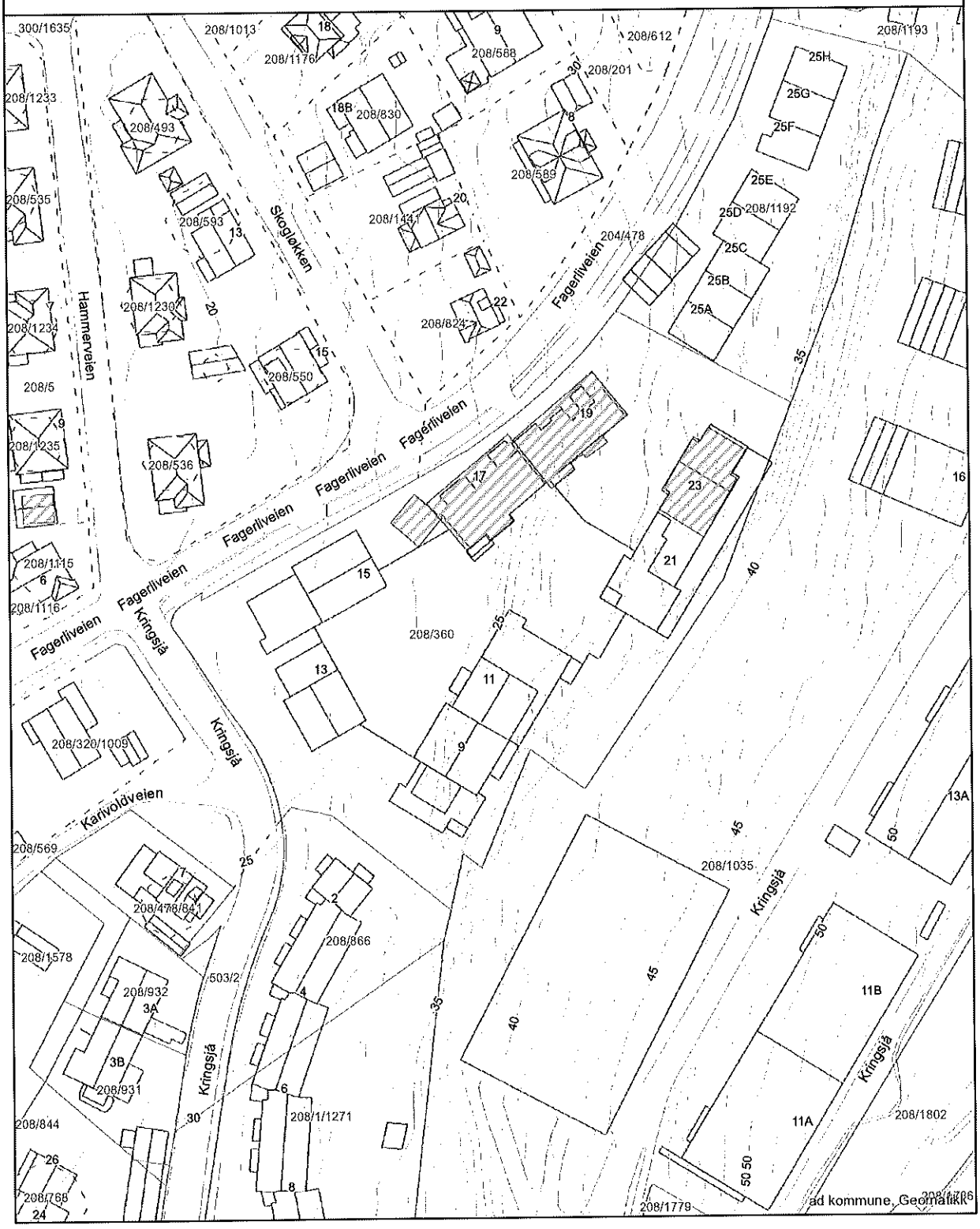
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-208/360/0/

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	28.02.2023	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	31.10.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ 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
LEIF ERIK SMEDBAKKEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LIV SMEDBAKKEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

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

Bygninger

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

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

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	928.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	928.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Fagerliveien	17		1605 FREDRIKSTAD

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

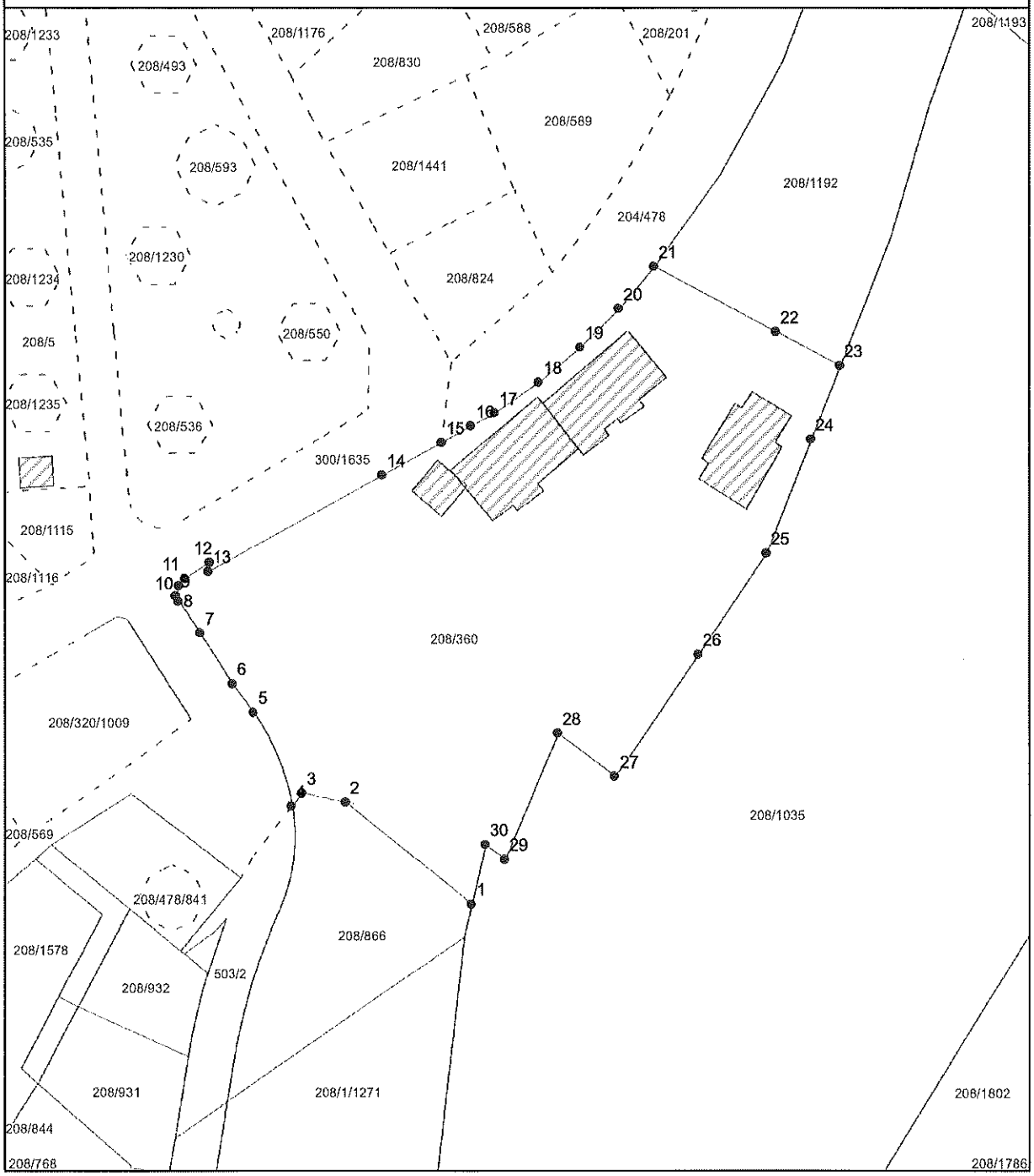
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-11-04

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.



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

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

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

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

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1477/24

Midlertidig brukstillatelse

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

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

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

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

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

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

Fag/Foretak: Gjenstående arbeider

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

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

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

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

VA / Jørgen Karstensen AS: Asfalt / belegningsstein

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

Ventilasjon / Voler: Innregulering

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

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

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 01.08.2025.

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

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Iselin Trømborg Nordberg
juridisk spesialrådgiver

Tor Midtvåge
overingeniør

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

Kopi til eksterne mottakere:
FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS Sandesundsveien 2 1724 SARPSBORG

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 360	**Fnr:** 0	**Snr:**
Adresse:	Fagerliveien 11		
Areal:	6950.6 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

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

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn pa 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Regulering og byggesak

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

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

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

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1746/24

Ferdigattest

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

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

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Iselin Trømborg Nordberg
juridisk spesialrådgiver

Tor Midtvåge
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:
FAGERLIVEIEN UTVIKLING AS Øyvind Harridsleff Sandesundsveien 2 1724 SARPSBORG

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

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

SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Fagerlia 1 Boligsameie

7. mai 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Fagerlia 1 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**7. mai 2025**
Tidspunkt:	**kl. 18:00**
Sted:	**Kantina i Solibo`s lokaler (Utsikten)** **Jens Wilhelmsensgt 3, Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER

6.1 Husordensregler

6.2 Orienteringssak om større vedlikehold og reklamasjonsoppfølging

1 KONSTITUERING

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

2 ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**

Revisor

Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: SP 4941998

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

2 ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Fagerlia 1 Boligsameie

Resultatregnskap 2024

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

Fagerlia 1 Boligsameie
Balanse 2024

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

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 26.mars 2025

Fagerlia 1 Boligsameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Sameiet har vært under oppføring i år 2023.
Pr. 31.12.2023 var det 31 av 61 seksjoner som hadde overtatt sin seksjon.
Regnskap for år 2023 gjelder perioden september - desember 2023.
Pr. 31.12.2024 er det 61 seksjonseiere som har overtatt sin seksjon.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2024**	**2023**
Innkrevde felleskostnader	1 518 458	437 332
Sum innkrevde sameiekostnader	**1 518 458**	**437 332**

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

	2024	**2023**
Lønn/honorar	40 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 640	0
	45 640	**0**

Sameiet har ingen ansatte.
Honorar er utbetalt til styrets medlemmer

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

Note nr. 5 - Varige driftsmidler

Infrastruktur - utstyr for avlesning vann og varm
Avskrives over 10 år med 10 % av kostpris

Kostpris, tilgang 2024	149 625
Avskrevet i år	0
Bokført verdi pr. 31.12.	149 625

Anskaffet i desember 2024.
Tas i bruk fra år 2025 og første avskrivning foretas i regnskapsåret 2025.

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

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til årsmøtet i Fagerlia 1 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

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

SIGNICAT

inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Sarpsborg, 31. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat trekkes fra egenkapitalen.

4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5 VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av ett styremedlemmer

Mette Hoftun stiller til gjenvalg som styremedlem for 2 år

5.2 Valg av ett varamedlem

Rune Høili stiller til gjenvalg som varamedlem for ett år

6.1 Forslag om ordensregler

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

Vedlagte ordensregler vedtas.

ORDENSREGLER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

Formål

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

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

1. Fellesbestemmelser

1.1. Seksjonseiere som leier ut seksjonen, skal informere leietakere om ordensreglene.

1.2. Regelverket gjelder for alle i sameiet. Brudd på reglene kan anses som mislighold og medføre sanksjoner.

1.3. Ordensreglene er et supplement til lov om eierseksjoner og vedtektene. Ved eventuell motstrid går lov og vedtekter foran ordensreglene.

2. Støy

2.1. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og kl. 23.00 og 08.00 på lørdager og søndager.

2.2. Støyende arbeid (boring, saging, etc.) er tillatt kun mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det være ro.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

3.1. Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden (som montering av markiser, pergola, parabool,varmepumper mv.) uten styrets skriftlige tillatelse.

3.2. Solskjerming tillates montert på vinduer, sameiets ral-farger skal følges

3.3. Terrasser og balkonger skal holdes ryddig og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting eller rot som kan sjenere andre beboere eller fasadens utseende. Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer, bildekk, søppel og lignende.

3.4. Lufting/ risting av tepper, sengetøy mv. må ikke foregå fra vindu eller terrasser. Klær må ikke henge til tørk fra vindu. Tøy som tørkes på tørkestativ tillates, men ikke på offentlig fri- og helligdager

3.5. Blomsterkasser skal ikke henge på utsiden av balkonger, men vende innover mot egen balkong.

3.6. Julebelysning på balkonger:
Julebelysning er tillatt fra 15.november til 31. januar. Belysningen skal være i varme toner. Blinkende eller fargede lys er ikke tillatt.
Montering av lysene skal være på en måte som ikke skader fasaden.

4. Fellesarealer

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

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

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

6. Kjøring og parkering

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

Det skal ikke parkeres i tilknytning til gårdstun da det er oppstillingsplass for brannbil
6.4. Gjesteparkering mellom byhusene og Fagerlia 1 er forbeholdt besøkende i begge sameier.
6.5. Parkering er ikke tillatt foran avfallsplass
6.6. Gjentatte brudd kan føre til skriftlig advarsel og sanksjoner som bot eller fjerning av kjøretøy på seksjonseiers bekostning.

7. Dyrehold

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

8. Brannvern

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

9. Lading av el-sykler og el-sparkesykler

9.1. Lading av el-sykler og el-sparkesykler
Ladeområder: Lading av el-sykler og el-sparkesykler skal kun foregå på egnede steder som ikke utgjør en brannfare. Lading i rømningsveier, bodområder er strengt forbudt.
Ladeutstyr: Bruk kun originalt og CE-merket ladeutstyr. Unngå bruk av skjøteledninger.
Tilsyn og tid: Lading skal skje under jevnlig oppsyn og fortrinnsvis på dagtid. Lading om natten er ikke tillatt.
Sikkerhetssjekk: Før lading, kontroller at batteri og lader er uten synlige skader. Ved mistanke om feil, unngå lading før utstyret er sjekket av kvalifisert personell.
Unormale hendelser: Ved unormale lyder, lukt, røyk eller varme under lading, avbryt ladingen umiddelbart og koble fra strømmen. Hvis mulig, flytt enheten utendørs til et sikkert sted og kontakt brannvesenet ved behov.

9.2. Lading av elbiler

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

10. Søppel og avfallshåndtering

10.1. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale regler.
Avfall skal ikke hensettes utenfor containerne. Større gjenstander og spesialavfall må kjøres bort av seksjonseier selv.

11. Håndhevelse og sanksjoner

11.1. Klager om brudd på ordensreglene må rettes skriftlig til styret.
11.2. Ved gjentatte brudd på reglene kan styret pålegge sanksjoner og i alvorlige tilfeller pålegg om salg.

12. Forhold til Nabosameiet

12.1. Sameiet Fagerlia 1 deler visse utomhusområder og fasiliteter, inkludert gjesteparkering og felles adkomstveier, med Fagerlia 2 boligsameie (byhusene på naboeiendommen).
12.2. Seksjonseiere og deres gjester skal vise hensyn ved bruk av disse fellesområdene og følge eventuelle skilting og anvisninger som gjelder for begge sameiene.
12.3. Sameiene samarbeider om drift og vedlikehold av felles utomhusområder, og kostnader fordeles i henhold til vedtektene.
12.4. Eventuelle spørsmål eller klager relatert til bruk av fellesområder kan rettes til respektivt styre

Forslag til endringer og tillegg fremmes for årsmøtet.

6.2 Orienteringssak større vedlikehold og reklamasjonsoppfølging

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets orientering tas til etterretning.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET FAGERLIA 1

Møtedato:	onsdag, 7. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Kantina i Solibo`s lokaler, J. Wilhelmsensgt 3, Kr.øy

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Stian Gretland foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Linda Landgraff foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Sven Hagen foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

22 seksjonseiere

0 fullmakter

0 fra utbygger / Fagerveien Utvikling AS

Totalt 22 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat på kr. – 33.047,- føres til fradrag i egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 100.000,-,- for den gjennomførte styreperioden, av dette tilfalles kr. 70.000,- ekstern styreleder og resterende kr. 30.000,- fordels internt i styret .

Vedtak: Enstemmig godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 1 styremedlem

Mette Hoftun ble valgt for 2 år

5.2. Valg av 1-2 varamedlemmer

Rune Høili ble valgt for 1 år

5.3. Eventuelt valg av 2 medlemmer til valgkomitè

Det ble ikke foretatt valg av valgkomitè

6.1 Ordensregler

Se forslag til ordensregler i innkallingen.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Forslaget har vært ute til «høring» i lang tid og det har ikke kommet innspill eller innsigelser, styrets innstilling er dermed at forslaget vedtas.

Vedtak: Enstemmig godkjent

6.2 Orienteringssak større vedlikehold og reklamasjonsoppfølging

Se saksfremlegg i innkallingen.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styrets orientering tas til etterretning.

Vedtak: Tatt til orientering

Protokollen ble deretter signert.

Møteleder: Stian Gretland / s

Protokollvitne: Sven Hansen / s

Protokollfører: Linda Landgraff / s

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Stian Gretland	På valg 2026
Styremedlem:	Terje Vestberg	På valg 2026
Styremedlem:	Mette Hoftun	På valg 2027
Varamedlem:	Rune Høili	På valg 2026

VEDTEKTER FOR FAGERLIA 1 BOLIGSAMEIE

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

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Fagerlia 1 boligsameie, Fredrikstad.

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

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

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

2. Diskriminering

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

3. Eierskifte

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

4. Seksjonseiernes bruksrett

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Parkering og boder

6.1 Parkeringskjeller og gjesteparkering

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

6.2 Organisering av parkeringskjeller og gjesteparkering:

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

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

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

6.3 Kostnader og vedlikehold:

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

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

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

6.4 Ladepunkt for elbil

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

6.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

6.6 Boder – noen boder som næringsseksjon

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

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

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

6.7 Kameraovervåking – felles parkeringskjeller.

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

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

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

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Seksjonseiernes ansvar utad

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

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

10.3 Årsmøtet

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

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

10.6 Møteledelse. Protokoll

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

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

11. Styret

11.1. Valg av styre

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

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

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

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

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

11.2. Styremøter

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

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

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

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

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

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

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

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

12. Forretningsfører

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

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

13. Inhabilitet

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

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

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

To styremedlemmer i felleskap forplikter seksjonseierne med sin underskrift.

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

15. Mindretallsvern

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

16. Regnskap

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

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

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

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

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

19. Bygningsmessige arbeider

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

a) tiltaket ikke påfører andre seksjoner/seksjonseiere skade eller ulempe på urimelige eller unødig måte.

b) alt arbeid utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

c) tiltaket ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

d) tiltaket ikke medføre endringer på eller ødeleggelse av felles ventilasjon, rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner eller hindrer fremtidig vedlikehold eller utskiftning av slike jfr punkt 6 eller hindrer fremtidig fremføring av nye fellesinstallasjoner, jfr punkt 6.

e) nødvendige offentlige tillatelser er gitt.

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

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

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

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

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

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

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

21. Felles bruk av utomhusområdet

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

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

22. Eierseksjonsloven

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

VEDTEKTER FOR TINGSRETTSLIGE SAMEIE - PARKERING I FARGERLIA 1

1. Navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Fagerlia 1 parkeringssameie.

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

Disse vedtektene regulerer forholdet mellom sameierne i næringsseksjonen.

2. Sameiernes rettslig og faktiske rådighet

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

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

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

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

3 Kostnader og vedlikehold:

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

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

4 Ladepunkt for elbil

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

5 Parkering og andre tiltak for personer med nedsatt funksjonsevne

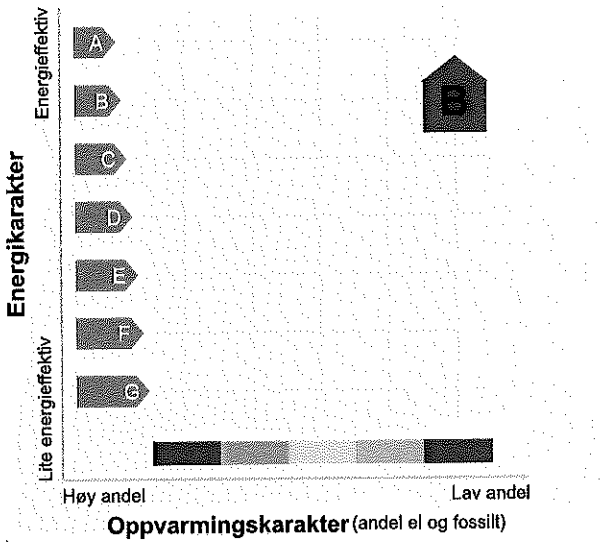
Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en hjemmelshaver til næringsseksjonen, uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en hjemmelshaver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

6 Forholdet til sameieloven

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

ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

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.

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

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

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

Byggstandard	
Type bygg	Nybygg
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	55 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	33 m²
Oppvarmet BRA	92 m²
Totalt BRA	92 m²
Oppvarmet luftvolum	237 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	36,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	37,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,11 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.08.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,53
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Fredrikstad (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.9.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Agnalt & Holmen AS
Navn person	Agnalt & Holmen AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 621 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 467 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	94,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 674 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,7 %



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Advokatforeningen

EIENDOM NORGE

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.

Nabolagsprofil

Fagerliveien 19 - Nabolaget Karivold-Falchåsen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Fagerliveien 1 Linje 8	2 min 0.2 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	11 min 0.9 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	13 min 1.2 km
Sentrum fergeleie Linje 805	15 min 1.3 km
Cicignon fergeleie Linje 803	18 min 1.6 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	17 min 1.4 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	4 min 2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	7 min 0.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

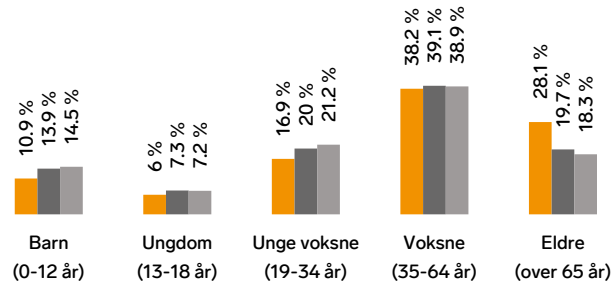
Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	7 min 0.6 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	11 min 1 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	15 min 1.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	5 min 0.5 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	11 min 1 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

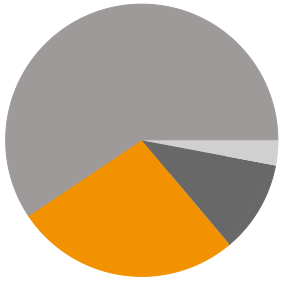
Støynivået
Lite støynivå 87/100

Gateparkering
Lett 84/100

Sport

Glemmen videregående Aktivitetshall	6 min 0.6 km
Bratlieparken balløkke Ballspill	13 min 1.1 km
Family Sports Club Fredrikstad	6 min
Centrum Helsestudio	9 min

Boligmasse



- 27% enebolig
- 11% rekkehus
- 60% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

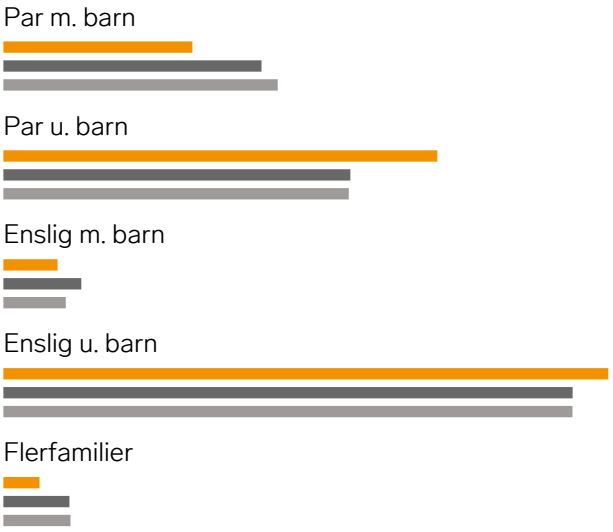
Torvbyen	11 min
Vitusapotek Hassingen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 37% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 16% 16-18 år

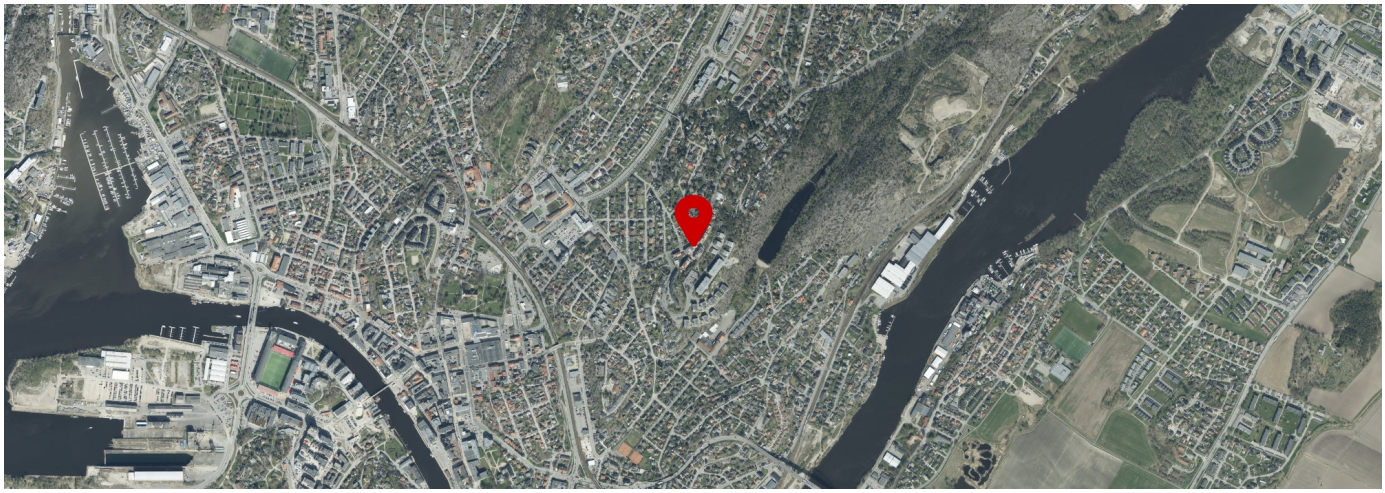
Familiesammensetning

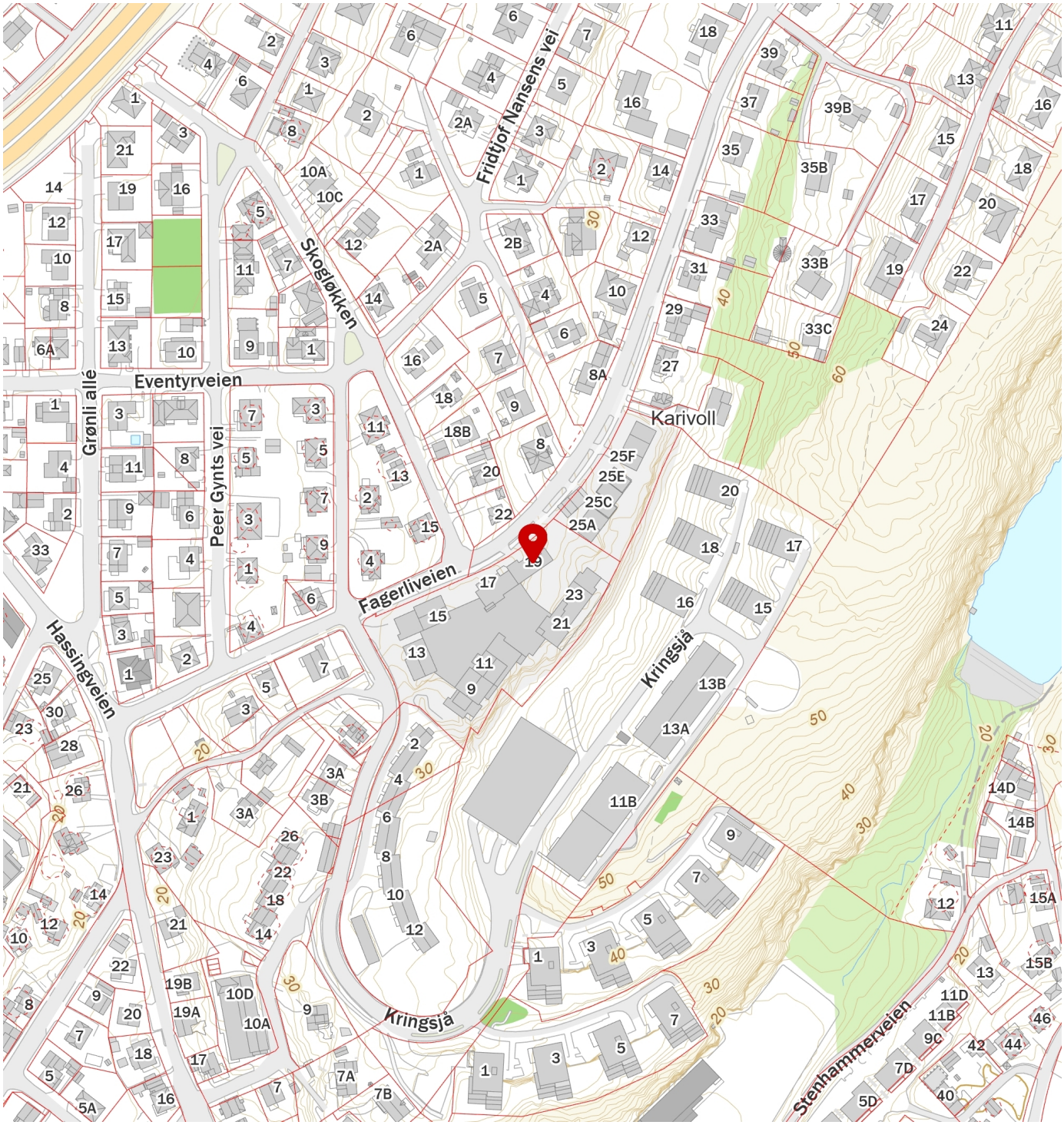


Sivilstand

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

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