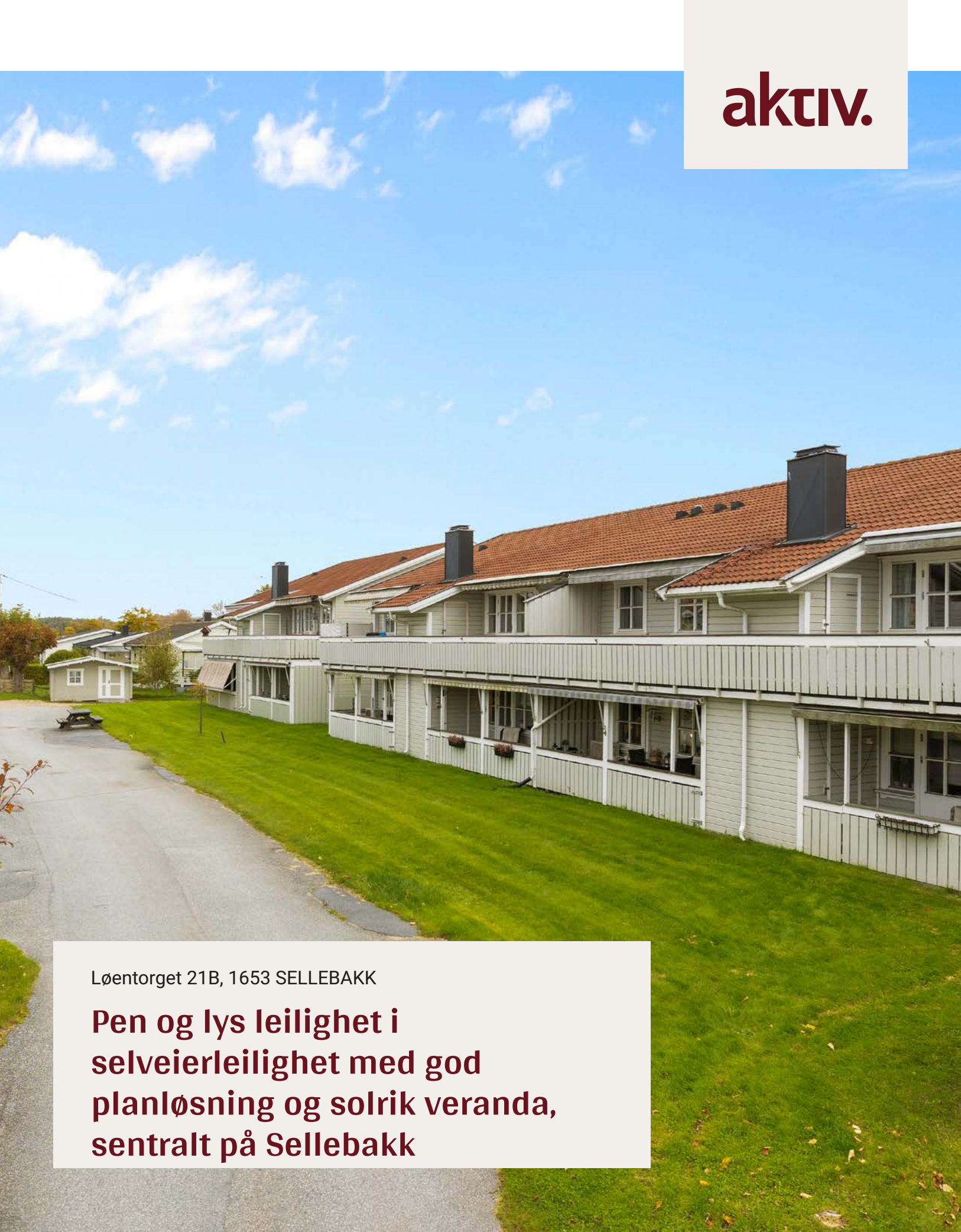




aktiv.

Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK

**Pen og lys leilighet i
selveierleilighet med god
planløsning og solrik veranda,
sentralt på Sellebakk**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 80 100,-
Total ink omk.: Kr 3 230 100,-
Felleskostn.: Kr 2 800,-
Selger: Henrik Nikolai Von Sondern
Thune

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 74/76 kvm
Tomtstr.: 2103.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 609, bnr. 158
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1111250127

Pen og lys leilighet i selveierleilighet med god planløsning og solrik veranda, sentralt på

Velkommen til Løentorget 21 B – en lys og trivelig 3-roms leilighet i 2. etasje med vestvendt veranda. Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom, bad, og åpen løsning mellom stue og kjøkken. Fra stuen er det utgang til en solrik veranda med elektrisk styrt markise og bod – perfekt for rolige ettermiddager. Boligen har lyse og behagelige farger, og har normal god standard. Her bor du i et rolig og etablert boligområde på Løen, sentralt ved Sellebakk. Kort vei til dagligvare, skoler, barnehager og gode bussforbindelser til Fredrikstad og Sarpsborg. Flotte turområder i nærheten og kort vei til handelsområdet på Sorgenfri. En lettstelt og hyggelig bolig med god beliggenhet!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	58
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 74 m² Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod 2

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bra-e er bod på veranda. Evt øvrige utvendige boder tilhørende seksjonen er ikke besiktiget eller målt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2103.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er flat, asfaltert innkjørsel og gårdsplass samt noe grøntanlegg/beplantning.

Beliggenhet

Løentorget 21 B ligger i et etablert og trivelig boligområde på Løen, sentralt ved Sellebakk. Området består hovedsakelig av lav og småskala bebyggelse i trekonstruksjon, noe som gir et lunt og hjemlig preg. Her bor du i rolige omgivelser, men likevel med gangavstand til dagligvareforretninger, servicetilbud og bussforbindelser som tar deg raskt til både Fredrikstad og Sarpsborg sentrum.

Det er kort vei til både skoler og barnehager, noe som gjør området barnevennlig. For den som liker å være ute, byr nærområdet på flotte turmuligheter i Østsidenmarka – perfekt for alt fra rolige spaserturer til mer aktive utflukter. I tillegg ligger det populære handelsområdet på Sorgenfri kun en kort kjøretur unna, med et godt utvalg av butikker og tjenester.

Her får du en fin kombinasjon av sentral beliggenhet, rolige omgivelser og et trygt og trivelig nabolag – et sted det er godt å bo.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Offentlig kommunikasjon

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en boligseksjon på ett plan i andre etasje, med adkomst via en utvendig trapp.

Bygningens vegger består av en trekonstruksjon av ukjent utførelse, antatt å være bindingsverk.

Fasadene er kledd med liggende bordkledning.

Etaseskilleren er konstruert av trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Hovedytterdøren er en malt dør med nøkkelfri løsning med kodelås, og balkongdøren er utført i malt tre med 2-lags glass.

Boligen har en vestvendt veranda bygget i en impregnert trekonstruksjon, med adkomst fra stuen.

Rekkverket er laget av malte materialer.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 03.10.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse: Styret besluttet å montere rustfritt beslag på alle inngangsdører for å øke levetiden på inngangsdøren.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

BRA-i 74 kvm: Entré, gang, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken og 2 soverom

BRA-e 2 kvm: Bod

TBA 12 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Velkommen til Løentorget 21 B – en hyggelig leilighet i 2. etasje med en god og praktisk planløsning. Leiligheten har en gjennomgående lys og trivelig atmosfære, og fremstår som et hjem det er lett å trives i. Her bor du komfortabelt på ett plan, med alt du trenger innen rekkevidde.

Boligen byr på en romslig entré med plass til oppbevaring, to soverom i fine fargetoner, et pent bad og en åpen løsning mellom stue og kjøkken som gir en god romfølelse. Kjøkkenet har klassiske fronter og alt av nødvendige hvitevarer, og er et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Stuen er luftig og lys, med utgang til en vestvendt veranda hvor du kan nyte ettermiddagssolen. Her har du god plass til utemøbler, og den elektrisk styrte markisen gir behagelig skygge på varme sommerdager. På verandaen finnes også en praktisk utebod som gir ekstra oppbevaringsplass.

Leiligheten har en gjennomgående normal standard, med lyse overflater og enkelte oppgraderinger underveis – blant annet er badet pusset opp i 2016. Dette er en bolig som passer like godt for førstegangskjøpere som for deg som ønsker en lettstelt og oversiktlig leilighet i et rolig område, men samtidig med kort vei til alt du trenger i hverdagen.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Leilighet på et plan i 2 etg med utvendig trappeadkomst. Greie overflater, innredninger (bad/kjøkken) og teknisk utstyr fra byggeår og noe vedlikehold/oppussing. Vestvendt liten veranda med malt enkelt trerekkverk, montert elektrisk styrt markise, adkomst fra stuen. Utvendig bod på verandaen, ca 1,8m².

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Eier opplyser at badet er pusset opp i 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. (mdf panel) Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 60mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Eier har ikke dokumentasjon for membranarbeid, sannsynligvis er sluket fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspill m/lys samt høyskap. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte plassert på loft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom v/dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Eier opplyser at kjøkkenet har blitt malt etter min befaring. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Vifteenhet er plassert på loft.
- Varmtvannstank: Bereder er ikke lokalisert. Det er kurs til bereder i el-skapet.
- Andre VVS-installasjoner: Luft til luft varmepumpe.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg fra byggeår. El-skap med 50A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater. Det finnes kursfortegnelse.
- Branntekniske forhold: Boligen har pulver-apparat og enkle røykvarslere.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, (ingen forhold har fått TG 3).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er 90cm høyt, dagens krav er min 100cm

- Innvendig - Overflater

Avvik: På stuegulvet er det noe mindre svelling i skjøter (synlig i spesiell lysvinkel)

- Innvendig - Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: Det er stedvis noe fukt/fettmerker el lign på papiret på isolasjonen.

Ukjent årsak.

Tilsynelatende ikke lekkasje fra yttertak.

- Kjøkken - Etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er stedvis noe slitasjeskader på kjøkkenfronter.

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner
Avvik: Ukjent alder og status på service for varmepumpe

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Ytterligere kontroll vedr plassering og alder på bereder. Ukjent alder/tilstand.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Enkel el kontroll anbefales.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Leiligheten disponerer oppstillingsplass på felles tomt.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret og for egen regning anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ikke tillatt for enkeltseksjoner å benytte strøm fra sameiets felleskontakter uten tillatelse fra styret. Styret kan vurdere å kreve betalt for strøm som brukes på denne måten.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

Det forutsettes at installasjonen utføres av godkjent installatør

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

1147195

Radonmåling

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

Diverse

Det er montert nøkkelfri ytterdør med kodelås.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Nyere luft til luft varmepumpe med fortsatt garanti, ellers elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 5 632

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 360 l: kr 1767,00

Eskatt bolig: kr 1772,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1471,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2394,00

Totalt: kr 7404,00

Eiendomsskatt

Kr 1 772

Eiendomsskatt år

2026

Formuesverdi primær

Kr 606 245

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 424 981

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer drift og vedlikehold, styrehonorar, forr.fører honorar, utvendig forsikring, tv/internett, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 800

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert.

Andel fellesformue

Kr 74 849

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Løengård II Boligsameie

Organisasjonsnummer

916477147

Om sameiet

Sameiets navn er Løengård II Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av seksjonering, tinglyst 03.02.1995.

Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 609, bnr. 158 i Fredrikstad kommune.

Informasjon fra styrets årsrapport:

Styrets arbeid 2024.

Det er gjennomført 3 styremøter og flere andre møter.

Forslag til avstemming

1. Lekeplass

Vi har hentet inn tilbud på utstyr til lekeplass.

Styre har forslag til opprusting av lekeplass på en kostnadsramme på ca 70-100 000,-

2. Det har fremmet et forslag fra Vigdis, Marit og Anne-Lise:

Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller

ved inngang til beboerne.

Telia har det vært mye problemer med. Kanskje undersøke andre aktører.

-Vi har hentet inn tilbud på asfaltering på hele område. Arealet er samlet ca 1580m2

ifølge arealmåling på nett

på kommunens hjemmesider. Det vil koste ca 250-300,- pr m2. Dette medfører en samlet pris på ca + 450 000,-

-Når det gjelder utvide område ved søppelkasser er det en kostnad som skal bekostet av sameie som ønsker

det. Dette ses på som en investering og ikke vedlikehold

-Rette opp heller i adkomst til leiligheter ser styre dette som et felles ansvar på dem som bruker tilkomsten. Er

det større problemer bør dette tas opp om dette skal utføres på dugnad, eller sette bort arbeider.

3. Nett/tv signaler:

-Vi har innhenting tilbud på nett/tv signaler og det foreligger nå tilbud på innlegging av fiber fra Telia, Telenor og Altibox.

Beste priser har Telia og Altibox. Det koster ca 500,- pr mnd. og vi må binne oss avtalen i 5 år. Vi betaler i dag 515,-

Det enkleste er fortsatt bruke Telia, hvis det er ønske og bytte leverandør til Altibox vil styre legge det frem for årsmøte til avstemming.

Styre ønsker ikke referent på styremøter

Styre anbefaler øke husleie med 200,- for pristigning.

Eventuelt:

(Dagens styre er ikke fremtidsrettet og vi ønsker oss yngre folk inn i styre)

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde et årsresultat for 2024: overskudd 63.450,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område. Dyrehold tillates, dog skal styret informeres. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt urenslighet etc. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra

sameiets område. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Se vedlagte vedtekter og husordensregler i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 609, bruksnummer 158, seksjonsnummer 7 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/609/158/7:

03.02.1995 - Dokumentnr: 1106 - Erklæring/avtale

Sameiet forbeholder panterett i hver seksjon med kr 10 000

til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er

uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av låne-

takst

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1995 - Dokumentnr: 1138 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:4

Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om EL-kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede eier av gnr 609 bnr 186 og bnr 158 i Fredrikstad gir herved nåværende og fremtidige eiere av eiendommen gnr 609 bnr 186, 158 og 129 i Fredrikstad gjensidig rett til felles bruk av adkomst, parkering, og bruk av felles lekeareal i henhold til foreliggende reguleringsplan for eiendommene, samt rett til å anlegg og ha i drift vann-og kloakkledning, og EL-kabler over de samme eiendommer.

Nårværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommene gnr 609 bnr 158 og 186 i Fredrikstad.

23.09.2025 - Dokumentnr: 1133731 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Fredrikstad AS
Org.nr: 898 489 582
Elektronisk innsendt

04.03.1993 - Dokumentnr: 401964 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158
ANSLÅTT AREAL 3000 M2.

26.01.1995 - Dokumentnr: 830 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186

03.02.1995 - Dokumentnr: 1106 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1168999 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:609 Bnr:158

01.01.2024 - Dokumentnr: 3665 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:609 Bnr:158

05.03.1993 - Dokumentnr: 402029 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:16
M.V.BEST.

Overført fra: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1993 - Dokumentnr: 402029 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:16
Overført fra: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158
Gjelder denne registerenheten med flere

Nåværende og fremtidige elere av gnr. 9 bnr. 158 1 Borge, skal ha rett til å anlegge og ha i drift vann- og kloakkledninger, samt el-kabler i grøft over eiendommen gnr. 9 bnr. 129 1 Borge.

Videre skal nåværende og fremtidige eiere av gnr. 9 bnr. 158 1 Borge ha rett til fri adkomst over vår eiendom etter den reguleringsplan som er utarbeidet for eiendommen og som er stadfestet av Borge kommune

06.02.1995 - Dokumentnr: 1138 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:4
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om EL-kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

Undertegnede eier av gnr 609 bnr 186 og bnr 158 i Fredrikstad gir herved nåværende og fremtidige eiere av eiendommen gnr 609 bnr 186, 158 og 129 i Fredrikstad gjensidig rett til felles bruk av adkomst, parkering, og bruk av felles lekeareal i henhold til foreliggende reguleringsplan for eiendommene, samt rett til å anlegg og ha i drift vann-og kloakkledning, og EL-kabler over de samme eiendommer.

Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommene gnr 609 bnr 158 og 186 i Fredrikstad.

Se tinglyste avtaler og dokument vedlagt i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest. Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg rekkehus datert 26.05.1994. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

1. Ventilasjonskanal på loft må tilkobles.
2. Tilkobling av takrenne løp.
3. Det gjenstår en del male/tapetserings arbeider og belistnings arbeider.

4. Generell opprydning.
 5. Utvendig: Planering og ferdigstillelse av utomhus reale.
 6. For samtlige leiligheter gjelder: Ved montering av ildsted skal Fredrikstad feiervesen kontaktes.
- Arbeidene må være fullført innen_ pkt. 123 og 4. Før innflytting. Pkt. 5 mai 1995.

Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.05.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med formål: 1001 - Bebyggelse og anlegg. Vedtatt: 15.06.2023.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 337 Løen gård. Formål: 730 - Felles parkeringsplass 790 - Annet fellesareal 110 - Boliger 720 - Felles gangareal 760 - Felles gårdsplass 710 - Felles avkjørsel. Vedtatt:14.05.1992.

REGULERINGSPLAN FOR LØEN GÅRD

REGULERINGSBESTEMMELSER, DATERT 9.3.1992.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Område for boligbebyggelse.

2.1 I området kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende boder.

2.2 Tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal fastsettes til 25 % inklusive boder.

Bolig tillates oppført i maks. 2 etasjer.

2.3 Garasje og boder kan oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Boder skal byggeanmeldes samtidig med bolighuset.

2.4 For felles parkeringsområde skal det minimum være avsatt plass til 1 bil i garasje og 1/2 bilplass utendørs pr. bolig.

2.5 Boligområdet skal avskjermes mot Rv 111 med beplantet jordvoll og mot forretningsområde med beplantet parkbelte.

§ 3

Områder for kontor, forretninger m.v.

3.1 Området kan utnyttes til kontor og forretningsvirksomhet.

Varehus er ikke tillatt.

Tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal fastsettes til 35 %.

Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.

3.2 Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 2 bilplasser pr. 100 m² av bygningens bruksareal.

3.3 Den ubebygde delen av tomten tillates ikke nytt til lagring.

§ 4.

Fellesbestemmelser.

4.1 I forbindelse med byggemeldingen skal det fremlegges utomhusplan i mål 1:200 som viser utforming, opparbeiding, beplantning, materialvalg m.v. av ubebygd del av tomt, og felles arealer.

For felles areal for lek skal det gjøres rede for utstyr på lekeplassen. Bygningsrådet skal godkjenne planen og kan påby endringer.

4.2 Opparbeiding i henhold til godkjent utomhusplan skal skje samtidig med øvrige byggearbeider, og det skal være samtidig ferdigstillelse for bygninger og de ubebygde delene av anleggene.

Brukstillatelse utstedes når samtlige deler av byggesaken er ferdigstillet.

4.3 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.

Bygningsrådet kan forby fargebruk som etter rådets skjønn vil virke skjemmende.

4.4 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Område analyse:

Eiendommen ligger i et radon utsatt område med usikker aktsomhet.

Eiendommen ligger i en gul støysone med støy fra veg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

80 100 (Omkostninger totalt)

91 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 230 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 241 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 243 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 950 Fotograf

19 700 Markedspakke

9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

8 000 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.

6 750 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 91 120

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane
Eiendomsmegler MNEF
lars-ketil.liane@aktiv.no
Tlf: 950 92 360

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

25.10.2025



















aktiv.
Tar deg videre









Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligseksjon



Løentorget 21 B, 1653 SELLEBAKK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 609, bnr. 158, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 03.10.2025

Rapportdato: 23.10.2025

Oppdragsnr.: 19389-1242

Referansenummer: XT1666

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligstaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på et plan i 2 etg med utvendig trappeadkomst. Greie overflater, innredninger (bad/kjøkken) og teknisk utstyr fra byggeår og noe vedlikehold/oppussing. Vestvendt liten veranda med malt enkelt trerekkverk, montert markise, adkomst fra stuen. Utvendig bod på verandaen, ca 1,8m². Vedlikehold av felles bygningsdeler generelt utvendig (tak/fasader etc.) besørjes av borettslaget/sameiet, og er ikke vurdert i denne rapporten.

Boligseksjon - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, antar bindingsverk. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ettersyn/vedlikehold av utvendige overflater/bygningsdeler besørjes via fellesutgifter. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass. Veranda i impregneret trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Lagringsloft med trappeadkomst (loftsluke) i bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Eier opplyser at badet er pusset opp i 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket er malt. (mdf panel) Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 60mm. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Eier har ikke dokumentasjon for membranarbeid, sannsynligvis er sluket fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspil m/lys samt høyskap. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte plassert på loft. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom v/dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Eier opplyser at kjøkkenet har blitt malt etter min befaring. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Vifteenhet plassert på loft. Luft til luft varmepumpe. Bereder er ikke lokalisert på befaringen. Det er kurs til bereder i El-skapet. El anlegg fra byggeår. El skap med 50A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater. Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

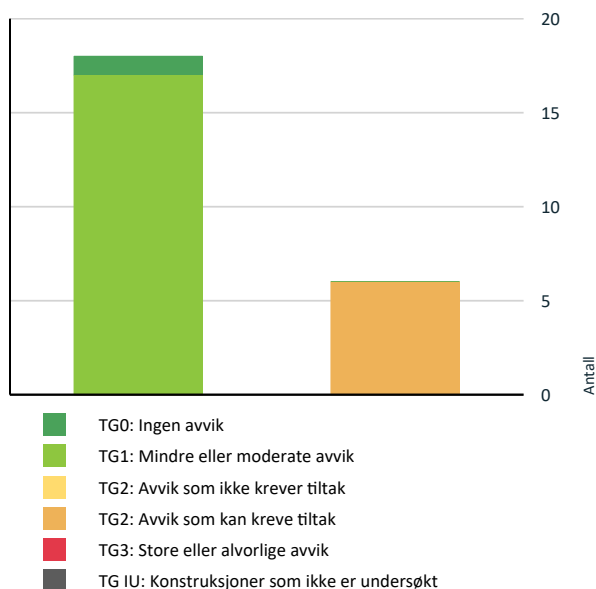
[Gå til side](#)

Boligseksjon

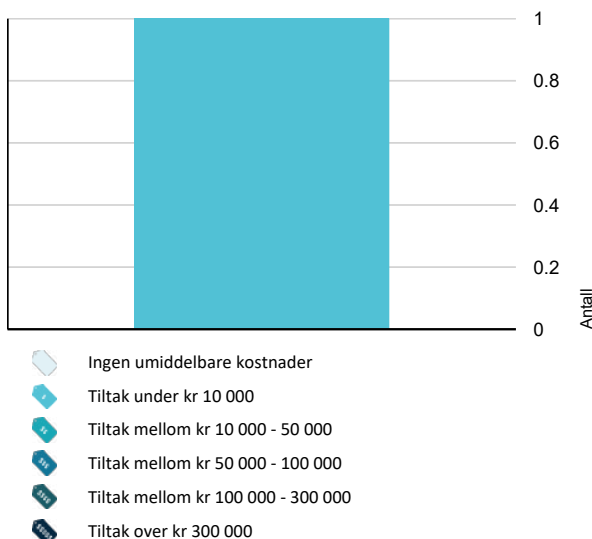
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger mottatt fra megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport for boligseksjon med adresse Løentorget 21B på Sellebakk i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegling Fredrikstad på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge leilighetens tekniske tilstand innvendig i forbindelse med salg. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra befaring og tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling, opplysninger fra eiendomsverdi.no og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendig vedlikehold besørges av borettslaget/sameiet og bygningsdeler for selve bygget er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Hovedbygning samt tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligseksjon

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGSEKSJON



Byggeår
1994

Kommentar
Antatt byggeår.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Ettersyn/vedlikehold besørges via fellesutgifter.

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i impregnert trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 90cm høyt, dagens krav er min 100cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Fallfare, brukerstyrt.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På stuegulvet er det noe mindre svelling i skjøter (synlig i spesiell lysvinkel)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing - brukerstyrt. Fungerer greit med avviket.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger utenfor rød sone for radonforekomst.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Forhøyet radonforekomst kan føre til helseskader.

! TG 1 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Lagringsloft med trappeadkomst (loftsluke) i bod.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe fukt/fettmerker el lign på papiret på isolasjonen.

Ukjent årsak.

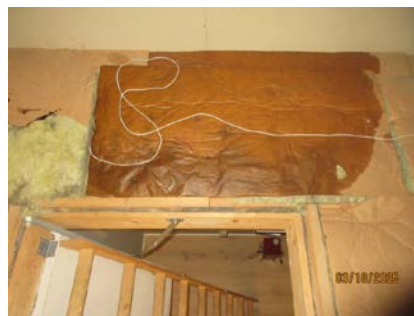
Tilsynelatende ikke lekkasje fra yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsyn og ytterligere kontroll for å avdekke årsak.

Eier opplyser at loftet ikke er brukt, merr er fra tidligere eier.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Eier opplyser at badet er pusset opp i 2016. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

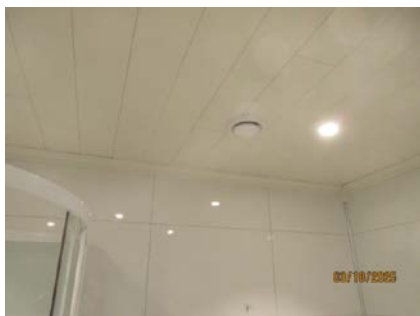


ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt. (mdf panel)

Årstall: 2016 Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca 60mm.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Eier har ikke dokumentasjon for membranarbeid, sannsynligvis er sluket fra byggeår.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

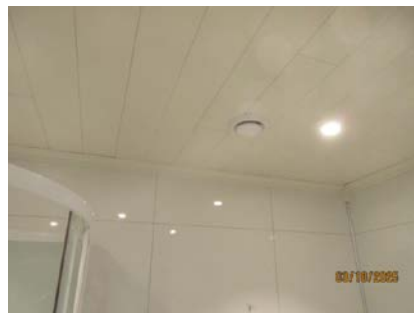
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspil m/lys samt høyskap. Gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte plassert på loft.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom v/dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Boligen har mekanisk ventilasjon. Vifteenhett plassert på loft.



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



! TG 2 Varmtvannstank

Bereder er ikke lokalisert på befaringen. Det er kurs til bereder i El-skapet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterligere kontroll vedr plassering og alder på bereder. Ukjent alder/tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll vedr plassering og alder på bereder er påkrevet

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El anlegg fra byggeår. El skap med 50A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Enkel el kontroll anbefales.

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Tilstandsgrad er generert automatisk av programmet. El-kontroll anbefales.

Kostnadsestimat: Under 10 000

 **Branntekniske forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig

3. Er det mangler på røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røkvarslere?

Nei Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

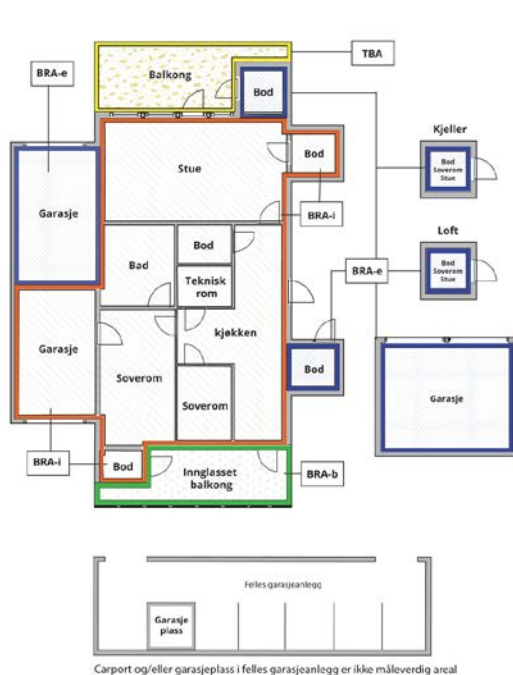
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	2		76	12
SUM	74	2			12
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bod, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod 2	

Kommentar

Bra-e - er bod på veranda. Evt øvrige utvendige boder tilhørende seksjonen er ikke besiktiget eller målt.
Åpent areal er veranda med adkomst fra stuen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger mottatt fra megler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligseksjon	71	5

Kommentar

Boligseksjon S-rom er boder (inkl bod bra-e på veranda).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2025	Terje Frost	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	609	158		7	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Løentorget 21 B

Hjemmelshaver

Thune Henrik Nikolai Von Sondern

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert boligområde på Løen, sentralt v/ Sellebakk. Området består i hovedsak av frittliggende og kjedet lav boligbebyggelse i trekonstruksjon. Barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. God bussforbindelse inn til Fredrikstad eller Sarpsborg sentrum. Gangavstand til dagligvareforretninger samt kort vei til nyere handelsområde på Sorgenfri. Flotte tur og rekreasjonsområder i Østsiden-marka i nærheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reg plan: Løen gård Plan ID: 337

Om tomten

Felles tomt. Tomten er flat, asfaltert innkjørsel og gårdsplass samt noe grønplanlegg/beplantning.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
544 000	2025	Opplysninger fra Komtek

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 555 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Bygningsforsikring via fellesutgifter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	20.10.2025	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Megler	15.10.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	23.10.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XT1666>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250127	

Selger 1 navn
Henrik Nikolai Von Sondern Thune

Gateadresse	
Løentorget 21B	

Poststed	Postnr
SELLEBAKK	1653

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250127

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: HNVST

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250127

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250127

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Thune	48ed3f9b17a732954d697 65bef56a5c8e55927b2	23.09.2025 19:09:26 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250127

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

AKTIV FREDRIKSTAD AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Lars-Ketil Liane
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Deres ref.: 1111250127 . Vår ref.: 4125-1-7

Dato: 29.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Løengård li Boligsameie
Organisasjonsnr: 916477147
Seksjonseier: Thune, Henrik Nikolai von Sondern
Medeier:
Leilighetsnummer: 7
Adresse: Løentorget 21b, 1653 SELLEBAKK
Seksjonsnummer: 7
Gnr. 609
Bnr. 158

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1147195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering - Noen leiligheter har satt opp egen garasjer men resten har sin faste parkeringsplass. Kontakt styret for ytterligere informasjon. Styregodkjenning: JA
- styret har besluttet økning av felleskostnader med kr. 200 per måned fra og med 01. juni- 25

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 800,00,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
2 800,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 988,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 74 849,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Elisabeth Chaparian-Ludvigsen pr. e-post: kine.ludvigsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frank Arne Feldt, e-post:

loengard2@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for Løengård II Boligsameie, organisasjonsnummer 916 477 147

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 20.03.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Løengård II Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av seksjonering, tinglyst 03.02.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 609, bnr. 158 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2. Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3. Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og montering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om montering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se egne regler for dyrehold.

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybride

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret og for egen regning anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ikke tillatt for enkeltseksjoner å benytte strøm fra sameiets felleskontakter uten tillatelse fra styret. Styret kan vurdere å kreve betalt for strøm som brukes på denne måten.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) Det forutsettes at installasjonen utføres av godkjent installatør.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 | Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom det framgår av faktureringen at kostnaden er lik pr enhet skal hver seksjon betale likt uansett sameierbrøk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder velges for to år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Alle kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratre. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

7 behandle styrets årsberetning/årsrapport

8 behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

9 velge styremedlemmer

10 behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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 ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b. ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d. pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a. eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b. bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c. fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d. boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e. sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f. seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g. reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h. sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

4124
4125
4126

SAMEIE – LØENGÅRD

Husordensregler

-1-

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

-2-

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

-3-

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

-4-

Bil- og motorsykkelskjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km i timen av hensyn til sikkerheten.

-5-

Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Den enkelte beboer må innrette seg etter Fredrikstad kommunes vedtekter for den kommunale søppelrenovasjon.

-6-

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

-7-

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

-8-

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

Fra kl. 23.00 til kl 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på stereoanlegg i leilighetene, høylydt tale og musikk på balkongene vil forstyrre beboerne i stort omfang.

Teppebanking på balkongene bør unngås. Tørrking av tøy på balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

-9-

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

-10-

Styret godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antennar, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innredninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke fortas. Likeledes må det heller ikke fortas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

-11-

SAMEIE - LØENGÅRD

Regler for dyrehold

-1-

Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

-2-

Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.

-3-

Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt urenslighet etc.

-4-

Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

-5-

Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke ha ansvar for dyr. Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

-6-

Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4125
LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 18:00, Borgehallen, Borgeveien 48C, 1654 Sellebakk.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller ved inngang til beboerne.
7. Telia har det vært mye problemer med. Kanskje undersøke andre aktører.
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 4125.pdf

Sak 6

Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller ved inngang til beboerne.

Forslag fremmet av:

Vigdis, Marit og Anne-Lise

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller ved inngang til beboerne.

Styrets innstilling

Vi har hentet inn tilbud på asfaltering på hele område. Arealet er samlet ca 1580m² ifølge arealmåling på nett på kommunens hjemmesider. Det vil koste ca 250-300,- pr m². Dette medfører en samlet pris på ca + 450 000,-

-Når det gjelder utvide område ved søppelkasser er det en kostnad som skal bekostet av sameie som ønsker det. Dette ses på som en investering og ikke vedlikehold

-Rette opp heller i adkomst til leiligheter ser styre dette som et felles ansvar på dem som bruker tilkomsten. Er det større problemer bør dette tas opp om dette skal utføres på dugnad, eller sette bort arbeider.

Forslag til vedtak

Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller ved inngang til beboerne.

Sak 7

Telia har det vært mye problemer med. Kanskje undersøke andre aktører.

Forslag fremmet av:

Vigdis, Marit og Anne-Lise

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Telia har det vært mye problemer med. Kanskje undersøke andre aktører.

Styrets innstilling

-Vi har innhentet tilbud på nett/tv signaler og det foreligger nå tilbud på innlegging av fiber fra Telia, Telenor og Altibox.

Beste priser har Telia og Altibox. Det koster ca 500,- pr mnd. og vi må binne oss avtalen i 5 år. Vi betaler i dag 515,-

Det enkleste er fortsatt bruke Telia, hvis det er ønske og bytte leverandør til Altibox vil styre legge det frem for årsmøte til avstemming.

Forslag til vedtak

Bytte tv/ internettleverandør

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 14.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 14.000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Feldt

Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Magdoulli

Valgkomiteens innstilling

- Marit Løkkeberg- Nyseth

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jesper Feldt

Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

Sameie Løentorget

Styrets arbeid 2024

Det er gjennomført 3 styremøter og flere andre møter.

Forslag til avstemming

1. Lekeplass

Vi har hentet inn tilbud på utstyr til lekeplass.

Styre har forslag til opprusting av lekeplass på en kostnadsramme på ca 70-100 000,-

2. Det har fremmet et forslag fra Vigdis, Marit og Anne-Lise:

Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller ved inngang til beboerne.

Telia har det vært mye problemer med. Kanskje undersøke andre aktører.

-Vi har hentet inn tilbud på asfaltering på hele område. Arealet er samlet ca 1580m² ifølge arealmåling på nett på kommunens hjemmesider. Det vil koste ca 250-300,- pr m². Dette medfører en samlet pris på ca + 450 000,-

-Når det gjelder utvide område ved søppelkasser er det en kostnad som skal bekostet av sameie som ønsker det. Dette ses på som en investering og ikke vedlikehold

-Rette opp heller i adkomst til leiligheter ser styre dette som et felles ansvar på dem som bruker tilkomsten. Er det større problemer bør dette tas opp om dette skal utføres på dugnad, eller sette bort arbeider.

3. Nett/tv signaler:

-Vi har innhentning tilbud på nett/tv signaler og det foreligger nå tilbud på innlegging av fiber fra Telia, Telenor og Altibox.

Beste priser har Telia og Altibox. Det koster ca 500,- pr mnd. og vi må binne oss avtalen i 5 år. Vi betaler i dag 515,-

Det enkleste er fortsatt bruke Telia, hvis det er ønske og bytte leverandør til Altibox vil styre legge det frem for årsmøte til avstemming.

Styre ønsker ikke referent på styremøter

Styre anbefaler øke husleie med 200,- for pristigning.

Eventuelt:

(Dagens styre er ikke fremtidsrettet og vi ønsker oss yngre folk inn i styre)

LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 477 147, KUNDENR. 4125

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	249 600	234 720	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		249 600	234 720	250 000	250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 904	-1 692	-1 700	-2 000
Styrehonorar	4	-13 500	-12 000	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-22 135	-21 020	-22 282	-23 000
Konsulenthonorar	5	-3 352	-2 710	-2 000	-2 500
Drift og vedlikehold	6	-53 031	-25 116	-35 000	-35 200
Forsikringer		-38 278	-34 846	-38 500	-46 000
Kommunale avgifter		0	-1 500	0	0
Energi/fyring		-2 414	-3 203	-2 500	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 209	-45 744	-48 500	-50 000
Andre driftskostnader	7	-19 228	-15 972	-12 200	-15 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-202 050	-163 803	-174 682	-189 700
DRIFTSRESULTAT		47 550	70 917	75 318	60 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	15 900	9 467	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		15 900	9 467	0	0
ÅRSRESULTAT		63 450	80 384	75 318	60 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		63 450	80 384		

LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 477 147, KUNDENR. 4125

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	2 600
Forskuddsbetalte kostnader		12 378	38 278
Driftskonto OBOS-banken		51 756	181 831
Sparekonto OBOS-banken		534 661	329 425
SUM OMLØPSMIDLER		598 795	552 134
SUM EIENDELER		598 795	552 134
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		598 658	535 208
SUM EGENKAPITAL		598 658	535 208
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		137	16 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		137	16 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		598 795	552 134
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 14.03.2025			
Styret i Løengård II Boligsameie			
Frank Arne Feldt /s/	Knut Vidar Ludvigsen /s/	Oddbjørg H. Davidsen /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	249 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	249 600

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 904
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 904

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 13 500.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 352
SUM KONSULENTHONORAR	-3 352

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 825
Drift/vedlikehold elektro	-8 868
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 138
Kostnader dugnader	-200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 031

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-106
Snørydding	-7 250
Gressklipping	-8 214
Andre fremmede tjenester	-1 181
Bank- og kortgebyr	-2 170
Velferdskostnader	-307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 228

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	15 900
SUM FINANSINNTEKTER	15 900

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 4125 Selskapsnavn: LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Løengård II Boligsameie

Møtedato: 08.04.2025

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Borgehallen

Til stede: 4 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 4 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine Ludvigsen.

Møtet ble åpnet av Frank Feldt.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Frank Feldt foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Kine Ludvigsen foreslått. Som protokollvitne ble

Frank Jesper Feldt foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

5. Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller ved inngang til beboerne.

Beskrivelse: Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller ved inngang til beboerne.

Styrets innstilling: Vi har hentet inn tilbud på asfaltering på hele område. Arealet er samlet ca 1580m2 ifølge arealmåling på nett på kommunens hjemmesider. Det vil koste ca 250-300,- pr m2. Dette medfører en samlet pris på ca + 450 000,-

-Når det gjelder utvide område ved søppelkasser er det en kostnad som skal bekostet av sameie som ønsker det. Dette ses på som en investering og ikke vedlikehold
 -Rette opp heller i adkomst til leiligheter ser styre dette som et felles ansvar på dem som bruker tilkomsten. Er det større problemer bør dette tas opp om dette skal utføres på dugnad, eller sette bort arbeider.

Forslag til vedtak: Asfaltere hele gårdsplassen og fjerne blomsterbed pga det er så trangt å flytte søppeldunker. Rette opp heller ved inngang til beboerne.

Vedtak: Asfaltere hele gårdsplassen: falt, flertall mot forslaget. Fjerne blomsterbedd: enstemmig vedtatt. Rette opp heller: tas på dugnad, enstemmig vedtatt.

7. Telia har det vært mye problemer med. Kanskje undersøke andre aktører.

Beskrivelse: Telia har det vært mye problemer med. Kanskje undersøke andre aktører.

Styrets innstilling: -Vi har innhenting tilbud på nett/tv signaler og det foreligger nå tilbud på innlegging av fiber fra Telia, Telenor og Altibox.

Beste priser har Telia og Altibox. Det koster ca 500,- pr mnd. og vi må binne oss avtalen i 5 år. Vi betaler i dag 515,-

Det enkleste er fortsatt bruke Telia, hvis det er ønske og bytte leverandør til Altibox vil styre legge det frem for årsmøte til avstemming.

Forslag til vedtak: Bytte tv/ internettleverandør

Vedtak: Enstemmig vedtatt bytte av tv/ internettleverandør til Altibox.

Fastsettelse av honorarer

8. Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 13.800

Vedtak: Godkjent

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Frank Feldt foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som varamedlem for 1 år, ble Marit Løkkeberg- Nyseth foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Daniel Magdoulli foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Jesper Feldt og Daniel Magdoulli foreslått

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19.00. Protokollen signeres av

Frank Feldt /s/
Møteleder

Kine Ludvigsen /s/
Fører av protokollen

Knut Vidar Ludvigsen /s/
Protokollvitne

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-609/158/0/7

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.02.1995	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	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
HENRIK NIKOLAI VON SONDERN THUNE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
HENRIK NIKOLAI VON SONDERN THUNE		SE - Eier registrert hos skattemyndighetene	B - Bosatt		0/0

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16289604	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 16289604: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	592.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	592.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	26.05.1994	09.06.1994
IG - Igangsettingstillatelse	01.08.1994	24.08.1994
TB - Tatt i bruk	12.12.1994	07.12.1994

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	74.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	296.0	0.0	296.0	0.0
H01	4	296.0	0.0	296.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Løentorget	21B		1653 SELLEBAKK

Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/7

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

Adresse: Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/7



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



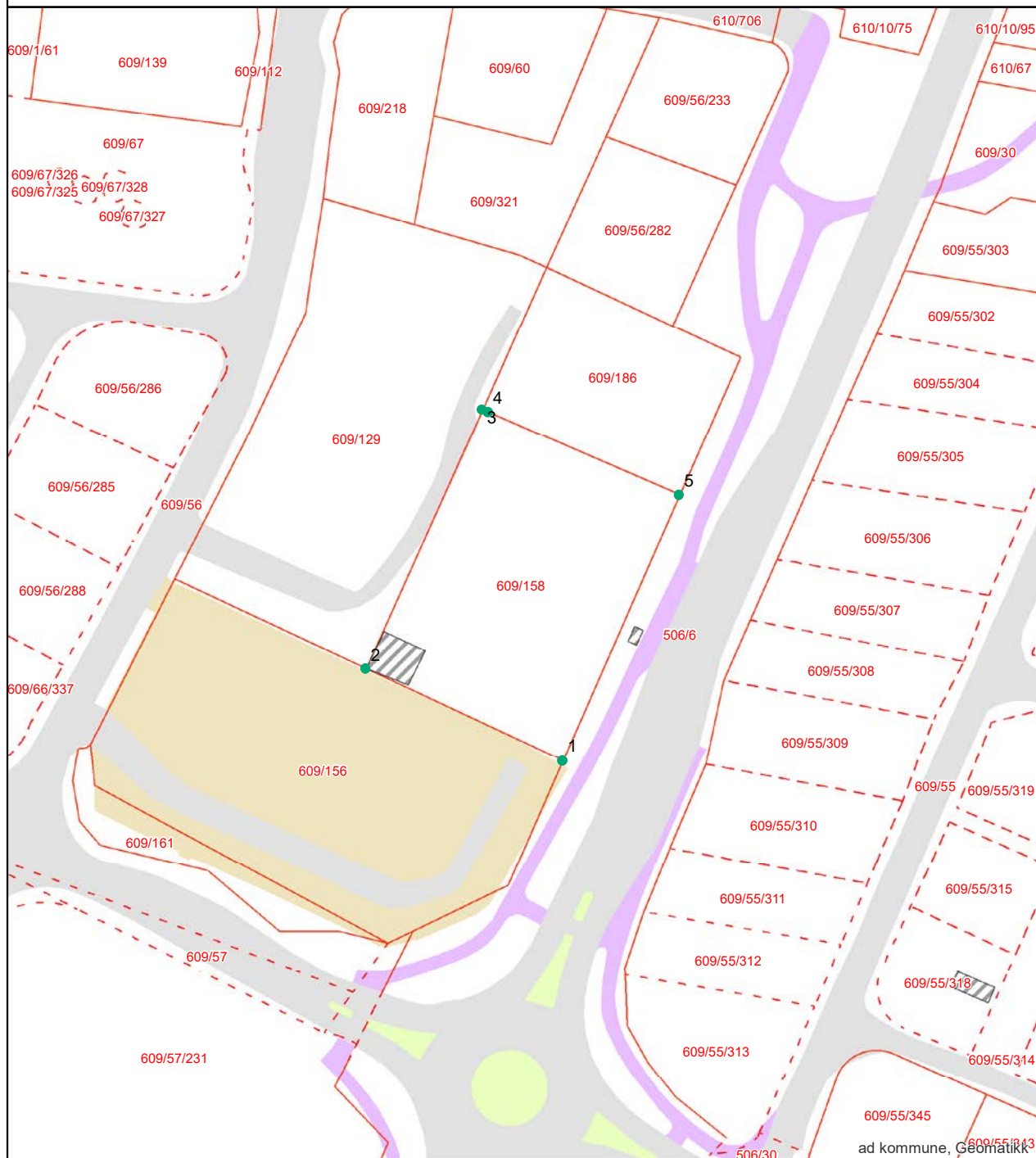
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2103.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567128.40102	614005.040863	Jord	40.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567145.31243	613968.80071	Jord	52.33	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6567193.02043	613990.236993	Ikke spesifisert	1.17	Umerket		Beregnet	10	0
4	6567192.54554	613991.313541	Jord	38.42	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567177.35143	614026.56575	Jord	53.5	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0



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 609 / 158 / 0 / 7

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 03. oktober 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 609 **Bruksnr.:** 158 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 7
Adresse: Løntorget 21B, 1653 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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



Løen Gård A/S
v/Erik Solgård
Bryggeriveien 6
1607 FREDRIKSTAD.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER		BYGGHERRE		
Løen Gård A/S Bryggeriveien 6 1607 FREDRIKSTAD.		sa.		
EIENDOM/BYGGESTED Løentorget 17 - 23		GNR. 609	BNR. 158	FESTENR.
SØKNADSDATO 30.1.93	ARBEIDETS ART Nybygg	BYGGETS ART Rekkehus		
BEHANDLING/VEDTAK REF.	VEDTAK DATO 26.5.94		SAKSNR.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

HELE BYGGET

MERKNADER: Besiktiget 6.12. 1994.

1. Ventilasjonsskanal på loft må tilkobles.
2. Tilkobling av takrennenedløp

For samtlige leiligheter i 1. etasje:

3. Det gjenstår en del male/tapetseringsarbeider og belistningsarbeider.
4. Generell opprydding.

5. Utvendig: Planering og ferdigstillelse av utomhusarealene

For samtlige leiligheter gjelder:

6. Ved montering av ildsted skal Fredrikstad feiervesen kontaktes.

Arbeidene må være fullført innen: Pkt. 1,2,3 og 4 - før
innflytting
Pkt. 5 - mai 1995.

Sted: Fredrikstad

Dato: 6. desember 1994

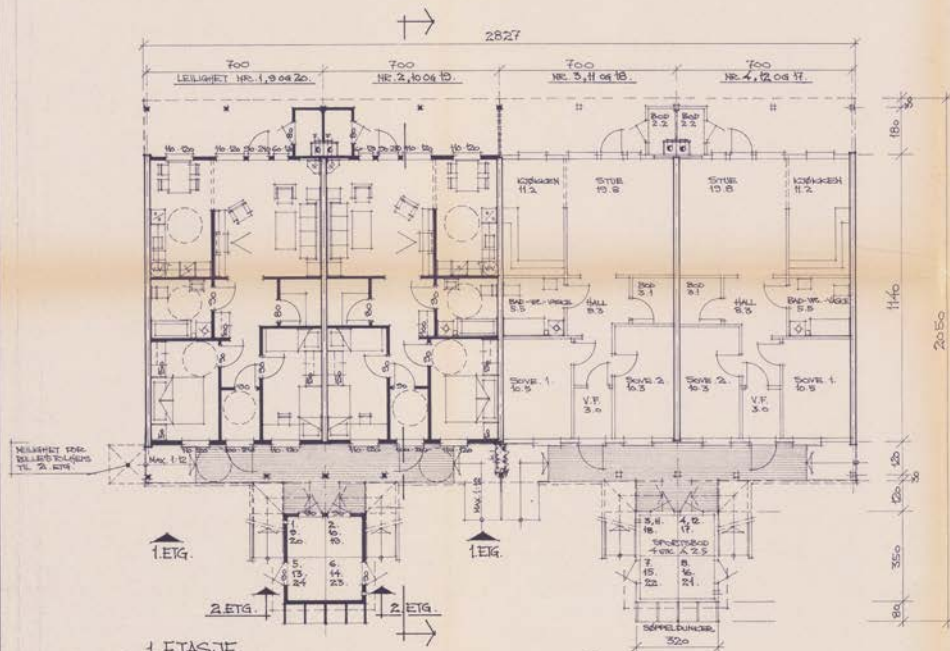


Kopi sendt: Ansvarshavende Ove Skår

*

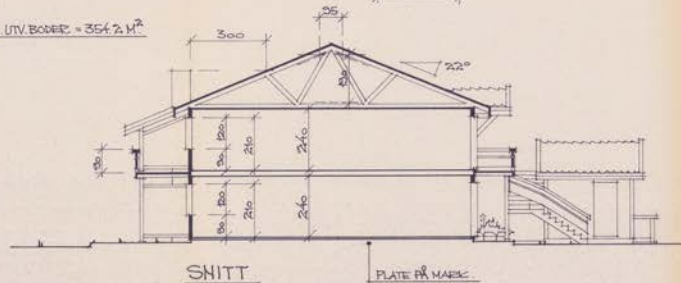
*

Anne Bay Hansen
Anne Bay Hansen
Saksbehandler
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGS
BYGN- OG REG. ADELING
1602 Fredrikstad



1. ETASJE

BRUTTOAREAL INKL. UTV. BODER = 3542 M²



9/2 - 92. 1/2. 1/2. 1/2.

AREAL:
 LEILIGHET 673 x 1108 x 1.0 = 74.57 M²
 UTV. BODER 180 x 220 x 1.0 = 39.60 M²
 SAMSETT = 76.75 M² = 77 BA.

02.

LØEN GÅRD - BORGES KOMMUNE.

3 STR. 3-MANNSBOLIG.

LEILIGHET NR. 1, 2, 3, 4, 5, 10, 11, 12, 17, 18, 19 OG 20.

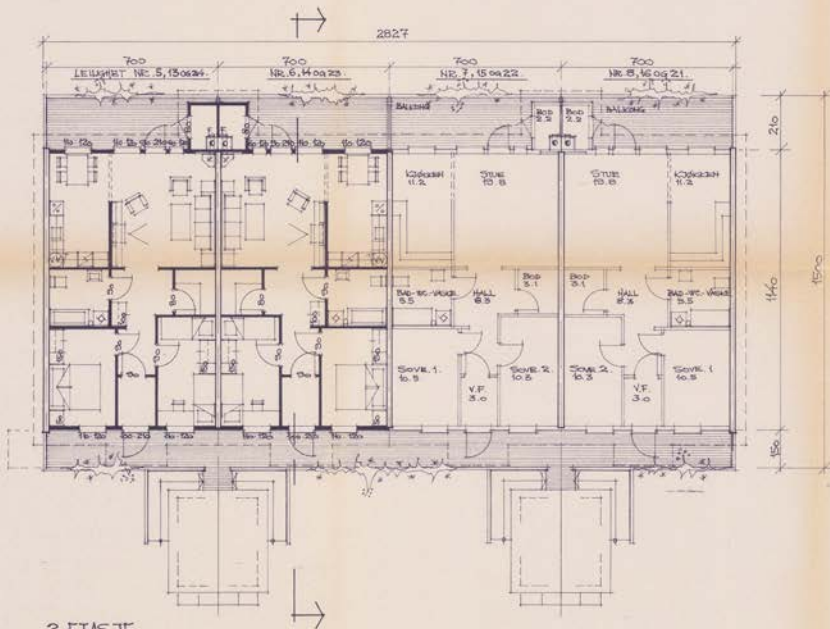
PLAN 1. ETASJE OG SNITT

M = 1:100

20.1.72. KØPE. 10.3.92.

IES INGENIØRFORMÅET 11 FREDRIKSTAD - TLF. 09-319661
 ERIN SØLGAARD

ARK. JH H. HENRIKSEN, FREDRIKSTAD - TLF. 09-300254



2. ETASJE

Document: Dange Emsvold
8/82 10/82 10/82 11/82

AREAL:
LEILIGHET 673 x 1408 x 1.0 = 74.57 m²
ENT. LOFT 673 x 215 x 0.3 = 4.34 m²
UTV. BOD. BALK. 180 x 120 x 1.0 = 2.16 m²
SAMLET = 81.07 m² = 81 BA

03.

LØEN GÅRD - BORGES KOMMUNE.

3 STK. 8-MANNSBOLIG

LEILIGHET NR. 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23 OG 24.

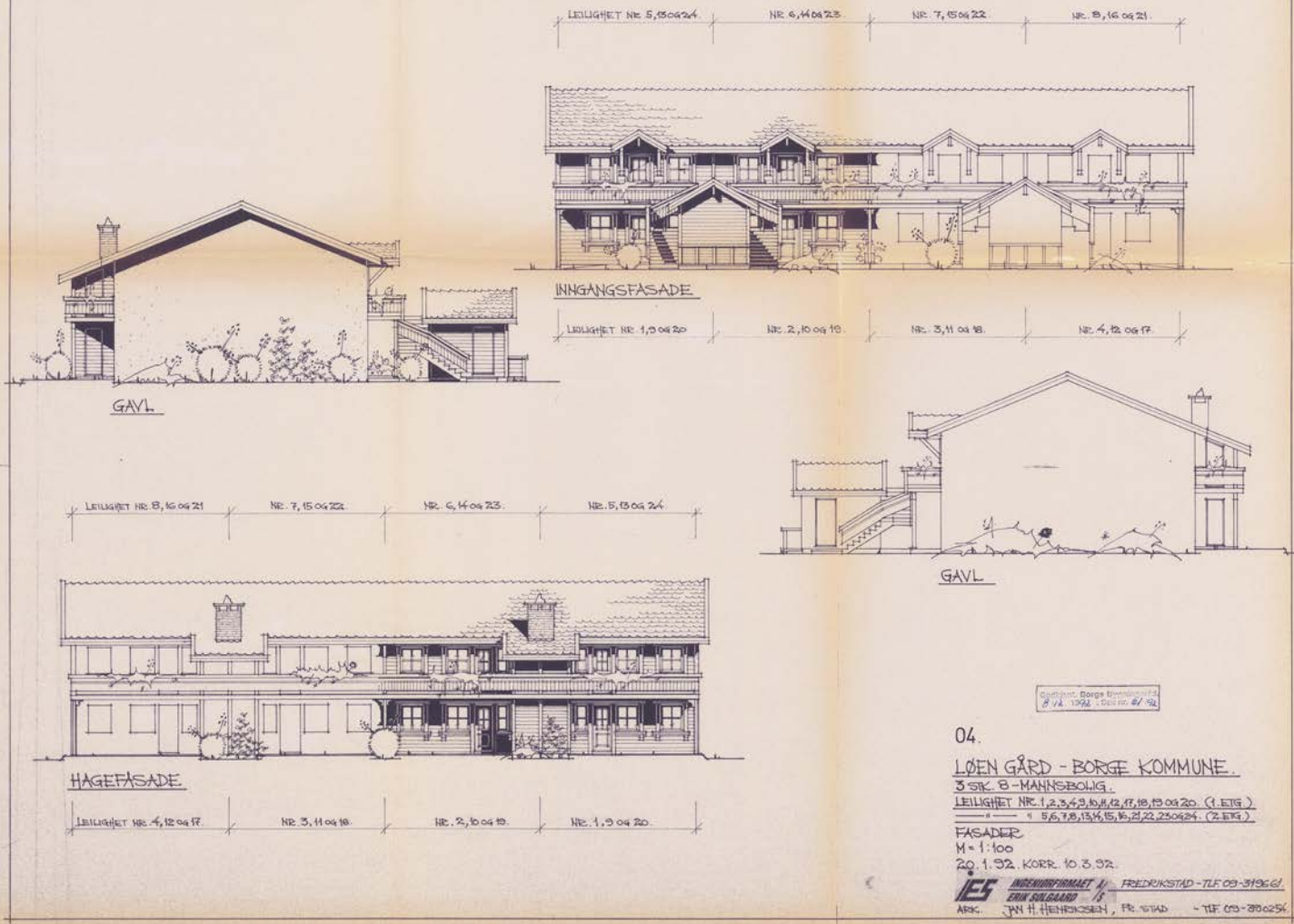
PLAN 2. ETASJE

M = 1:100

20.1.92. KORREKT. 10.5.92.

IES INGENIØRSMÅST 11 FREDRIKSSTAD TLF. 00-303661.
LEIF SOLGAARD 11

ARK. JAN H. HENNINGSEN, FREDSTAD - TLF. 00-80 02 54



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 609/158/0/7

Eierrepresentant: Thune Henrik Von Sondern

Regningsmottaker: Thune Henrik Von Sondern

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	609	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	158	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	7				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16289604	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		74

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
THUNE HENRIK VON SONDERN	Løentorget 21B	1653 SELLEBAKK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedenstående:

Akonto vann kr 2395,68

Akonto avløp kr 4588,88

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1103 RENOVASJON - 360 L	1,00360 l	kr 5 654,00	01.01.2026	1/4	0	kr 1 767,00
60 ESkatt Bolig	554 000,000/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 1 772,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 279,00	01.01.2026	1/1	0	kr 1 471,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 2 082,00	01.01.2026	1/1	0	kr 2 394,00
						kr 7 404,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
11073660	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2024	2024	129	1912



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 02.10.2025

Til informasjon!

Eiendom: 609/158/0/7 Løentorget 21 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

Grunnkart

Adresse: Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/7

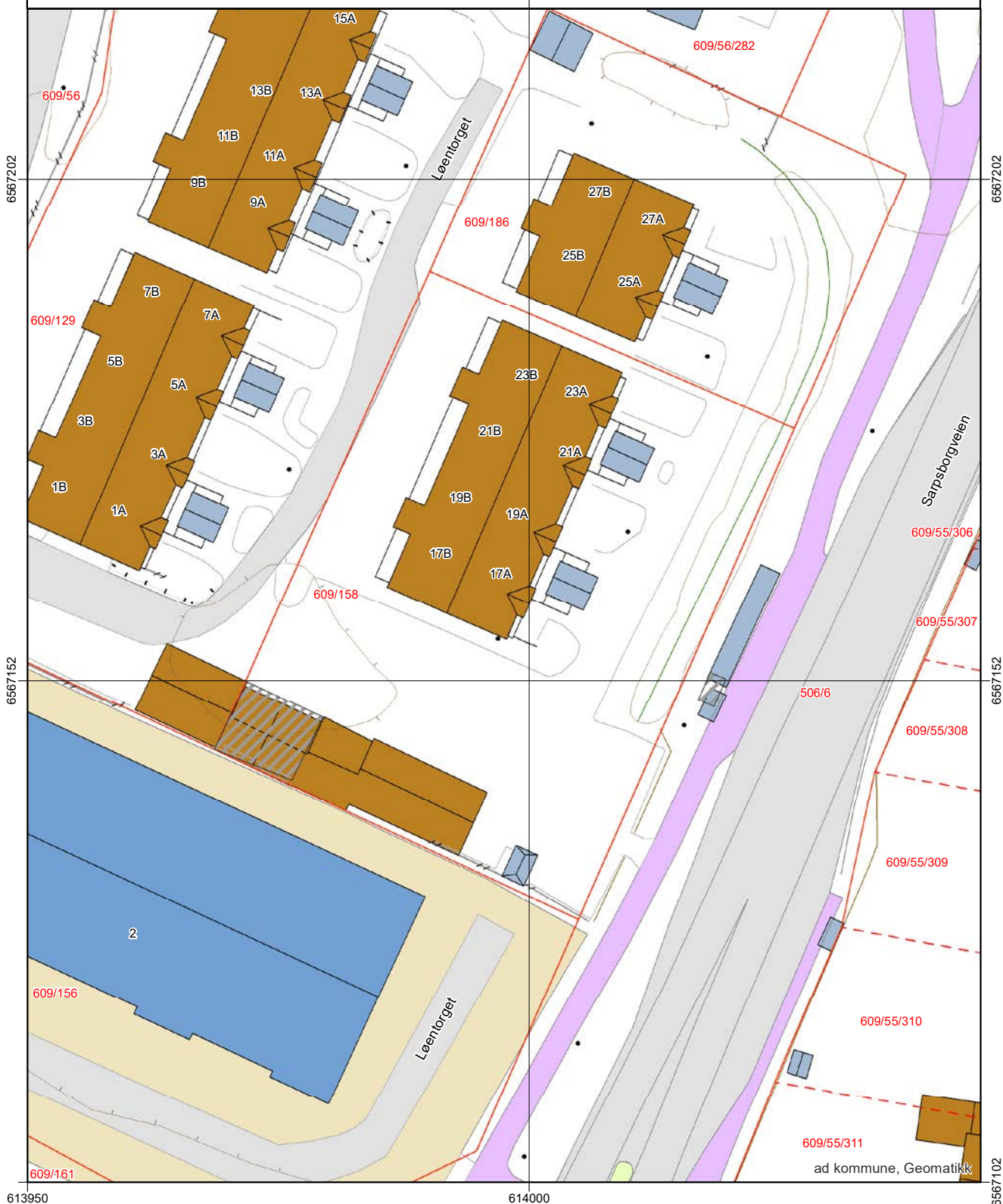


FREDRIKSTAD KOMMUNE

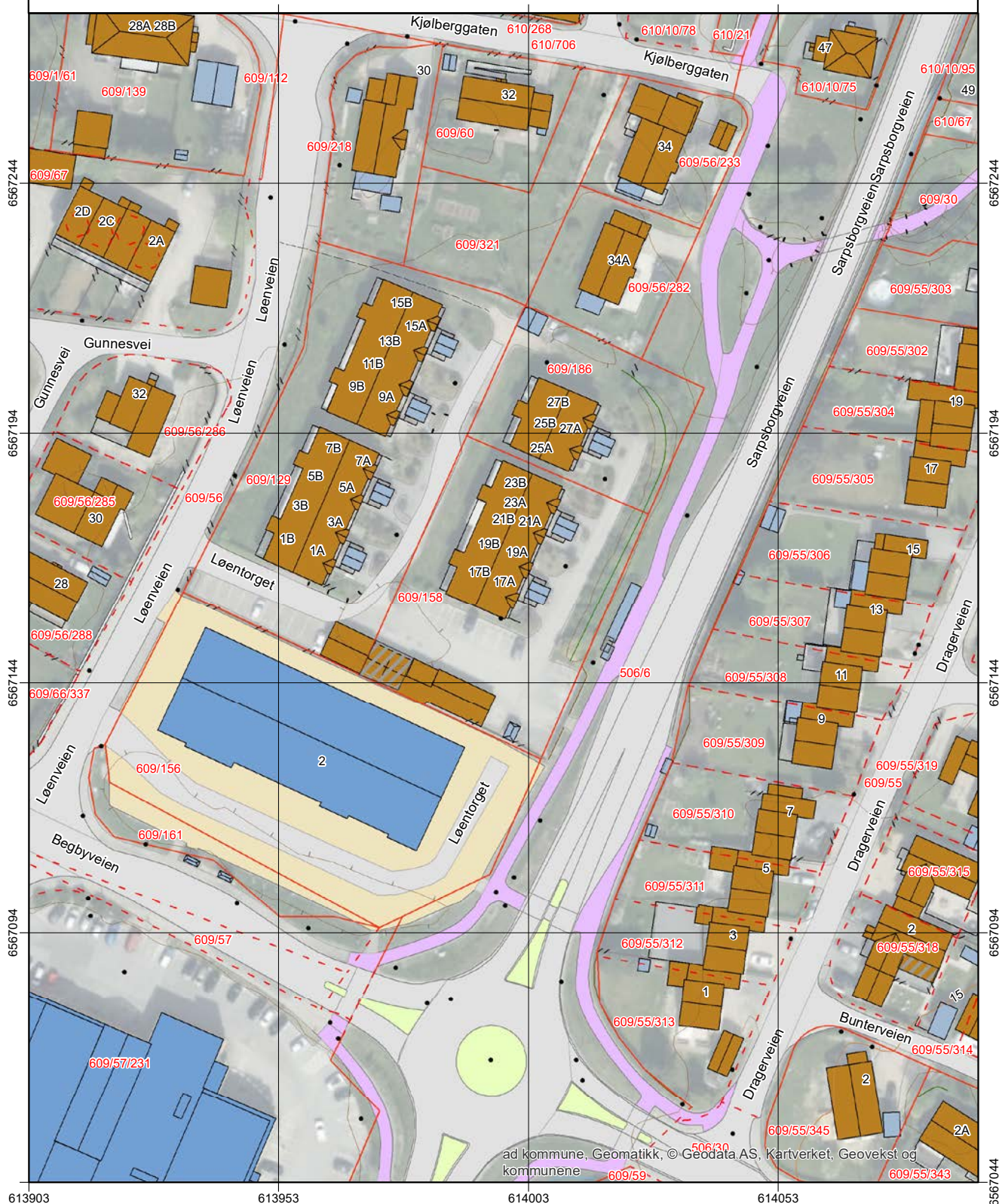
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-29



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



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





Eiendomsstatus, ordre 8780621

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 609	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	2103.5 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner:
Reguleringsplaner: 337 Løen gård	Vedtatt: 14.05.1992	Formål: 730 - Felles parkeringsplass 790 - Annet fellesareal 110 - Boliger 720 - Felles gangareal 760 - Felles gårdsplass 710 - Felles avkjørsel Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest337_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 29.09.2025



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest Fx8
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	PA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	ES	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

	LNF	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	LNF	LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H15	Hensynssone ras- og sliedfare
	H20	Hensynssone formfare
	H25	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H30	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H10	Krav vedrørende infrastruktur
--	-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H40	Hensynssone landbruk
	H45	Hensynssone friluftsliv
	H50	Hensynssone landskap
	H55	Hensynssone naturmiljø
	H60	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H70	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H75	Båndlegging etter lov om naturvern
	H80	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H90	Krav om felles planlegging
--	-----	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovetveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnøttestpunkt		

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

[illegible]HFNSYNCSOMFE

 Planeringsplaner under arbete



Rechtsvorschrift Abfallcode						Rechtsvorschrift: FIDB oder ein vergleichbares Merkmal
Supergroßpackungsmaschinen	0501					NB 03-02
Stein für einwand	0502					NB 03-02
Leinwand	0503					NB 03-02
Abfallcode FIDB 03-02						NB 03-02
Leinwand	0504					NB 03-02
Leinwand	0505					NB 03-02
Leinwand	0506					NB 03-02
Leinwand	0507					NB 03-02
Leinwand	0508					NB 03-02
Leinwand	0509					NB 03-02
Leinwand	0510					NB 03-02
Leinwand	0511					NB 03-02
Leinwand	0512					NB 03-02
Leinwand	0513					NB 03-02
Leinwand	0514					NB 03-02
Leinwand	0515					NB 03-02
Leinwand	0516					NB 03-02
Leinwand	0517					NB 03-02
Leinwand	0518					NB 03-02
Leinwand	0519					NB 03-02
Leinwand	0520					NB 03-02
Leinwand	0521					NB 03-02
Leinwand	0522					NB 03-02





Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

	Fastmerker		Område for industrilager		Rasteplass		Kulturminne(*)
	Reguleringsplan - juridiske punkter		Område for fritidsbebyggelse		Parkeringsplass		Fiskebruk
	Vegstenging av veg, avkjørsel		BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER		Kollektivanlegg		Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
	Avkjørsel		Offentlig barnehage		Busstreminal		Naturvernområde(på land)
	Brukar		Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)		Bussholdeplass		Naturvernområde i sjø og vassdrag
	Tunnellåpning		Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Drosjeholdeplass		Klimaverzone
	Grensepunkter		Offentlig kirke		Jernbane		Område for steinbrudd og masseuttak
	Off. godkj. grensemerke		Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)		Sporveg-/forstadsbane		Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Bolt		Offentlig administrasjon		Havneområde		Område for reindrift
	Kors		BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL		Kai		Pelsdyranlegg
	Grensestein/-røys		Almennyttig barnehage		Småbåtanlegg(landdelen)		Handelsgartneri
	Grensemerke, annen type		Almennyttig undervisning(skole, universitet mv.)		Trafikkområde i sjø og vassdrag		Område for særskilte anlegg
	Juridiske linjer		Almennyttig Kirke		Skipsled		Taubane
	Sti		Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)		Havneområde i sjø		Fornøyelsespark
	Regulert tomtengrense		Almennyttig administrative bygg		Offentlig småbåthavn(*)		Område for vindkraft
	Eiendomsgrense som skal oppheves		OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER		Annet trafikkområde i sjø/vassdrag		Annet spesialområde
	Grense for restriksjonsomr.		Hotell med tilhørende anlegg		Annet trafikkområde(på land)		FELLESOMRÅDER
	Grense for bevaring		Beverting		FRIMRÅDER		Felles avkjørsel
	Bygg som skal bevares		OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER		Park		Felles adkomst(*)
	Byggegrense		Garasjeanlegg		Turveg		Felles gangareal
	Grenser, bygg, fjernes		Bensinstasjon		Skilype		Felles parkeringsplass
	Byggelinje/-grense		Annet byggeområde		Anlegg for lek		Felles lekeareal for barn
	Tre		LANDBRUKSOMRÅDER		Anlegg for idrett og sport		Felles gårdsplass
	Stoyskjerm		Område for jord- og skogbruk		Leirplass		Fellesareal for garasjer
	Eiendomsgrense som skal oppheves		Område for jordbruk(*)		Annet friområde		Felles grøntareal
	Reguleringsplan bestemmelser		Område reindrift		Friområde i sjø og vassdrag		Annet fellesareal for flere eiendommer
	Reguleringsplangrenser		Område for gartneri		Badeområde		KOMBINERTE FORMÅL
	Formålsgrenser		Område for parsellhager		Småbåthavn		Bolig/Forretning
	Jernbanelinjer		Annet landbruksområde		Regattabane		Bolig/Forretning/Kontor
	Jernbanelinje		OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER		Annet friområde i sjø og vassdrag		Bolig/Kontor
	Situasjonslinjer, jernbane		Kjøreveg		SPESIALOMRÅDER		Bolig/Offentlig
	Eiendomsgrenser		Gate med fortau		Privat vei		Forretning/Kontor
	Målte grenser		Annen veggrunn		Privat parkering(*)		Forretning/Kontor/Industri
	Målte grenser		Gang-/sykkelvei		Park(*)		Forretning/Industri
	Ikke-målte grenser		Sykkelvei		Parkbøtte i industristrek		Forretning/Kontor/Offentlig
	Frihåndstegnede grenser		Gangvei		Campingplass		Forretning/Offentlig
	Kommunegrenser		Kjørbar gang-/sykkelvei(*)		Friluftsområde(på land)		Kontor/Industri
	Reguleringsplan - bestemmelser		Fortau(*)		Friluftsområde i sjø og vassdrag		Kontor/Offentlig
	Fareområde		Gatetun		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig		Kontor/Bensinstasjon
	Restriksjonsområde		Torg		Golfbane		Offentlig/Almennyttig
	Bevaringsområde		Forts..		Grav- og urnelund		Vegserviceanlegg(Beverting/Bensinstasjon)
	Fornøyelsesområde				Privat småbåtanlegg(land)		Annet kombinert formål
	Rokkefelleområde				Privat småbåtanlegg(sjø)		Unyansert formål(kun for eldre planer)
	Reguleringsplan - formal				Område for anlegg i grunnen		Reguleringsplaner
	BYGGEOMRÅDER				Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet		Vannflater
	Område for boliger med tilhørende anlegg				Drikkevannsmagasin		Vannflater
	Frittliggende småhusbebyggelse				Vann- og avlepningsanlegg		Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Konsentrert småhusbebyggelse				Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg		
	Blokkbebyggelse				Anlegg for telekommunikasjon		
	Garasjer i boligområder				øvingssområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar		
	Område for forretning				Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass		
	Område for kontor						
	Forts..						

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/7

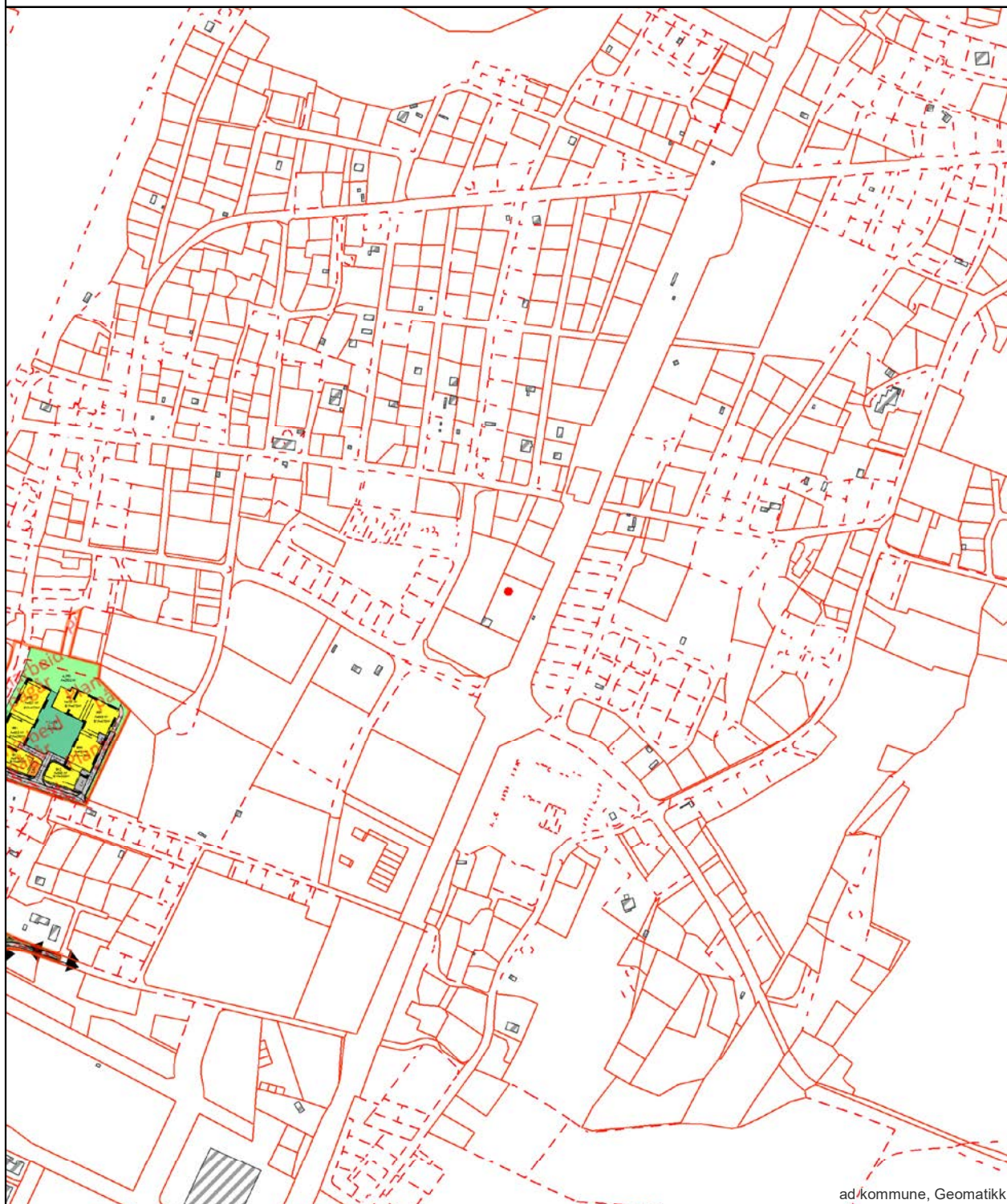
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-29



Planident:
Plannavn:

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

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



ad/kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/7

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/7

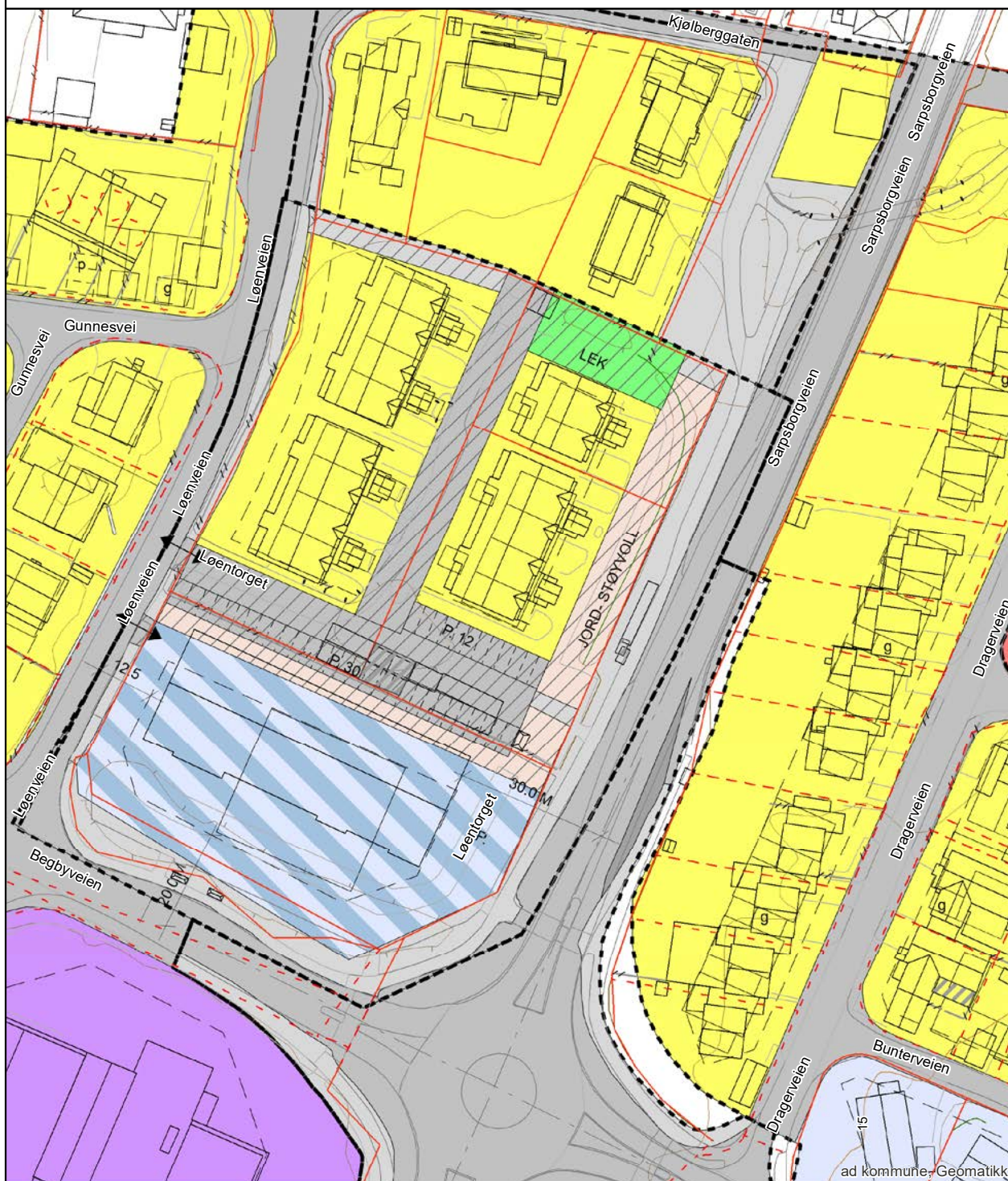
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



Planident: 337
Ikrafttredelsesdato: 14.5.1992
Plannavn: Løen gård

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

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



Plan nr.: 337

REGULERINGSPLAN FOR LØEN GÅRD
REULERINGSBESTEMMELSER, DATERT 9.3.1992.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

Område for boligbebyggelse.

- 2.1 I området kan oppføres boligbebyggelse med tilhørende boder.
- 2.2 Tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal fastsettes til 25 % inklusive boder. Bolig tillates oppført i maks. 2 etasjer.
- 2.3 Garasje og boder kan oppføres i 1 etasje og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Boder skal byggeanmeldes samtidig med bolighuset.
- 2.4 For felles parkeringsområde skal det minimum være avsatt plass til 1 bil i garasje og 1/2 bilplass utendørs pr. bolig.
- 2.5 Boligområdet skal avskjermes mot Rv 111 med beplantet jordvoll og mot forretningsområde med beplantet parkbelte.

§ 3

Områder for kontor, forretninger m.v.

- 3.1 Området kan utnyttes til kontor og forretningsvirksomhet. Varehus er ikke tillatt. Tillatt bebygd areal i prosent av tomtens areal fastsettes til 35 %. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer.
- 3.2 Det skal opparbeides parkeringsplasser tilsvarende 2 bilplasser pr. 100 m² av bygningens bruksareal.
- 3.3 Den ubebygde delen av tomta tillates ikke nytt til lagring.

§ 4.

Fellesbestemmelser.

- 4.1 I forbindelse med byggemeldingen skal det fremlegges utomhusplan i mål 1:200 som viser utforming, opparbeiding, beplantning, materialvalg m.v. av ubebygde del av tomt, og felles arealer. For felles areal for lek skal det gjøres rede for utstyr på lekeplassen. Bygningsrådet skal godkjenne planen og kan påby endringer.
- 4.2 Opparbeiding i henhold til godkjent utomhusplan skal skje samtidig med øvrige byggearbeider, og det skal være samtidig ferdigstilling for bygninger og de ubebygde delene av anleggene. Brukstillatelse utstedes når samtlige deler av byggesaken er ferdigstillet.

- 4.3 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling.
Bygningsrådet kan forby fargebruk som etter rådets skjønn vil virke skjemmende.
- 4.4 Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innefor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-609/158/0/7, Løentorget 21B, 1653 SELLEBAKK



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	22.09.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	6.2 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.3 km
Flomfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.26 km
Forurenset grunn	22.09.2025	Ikke funnet	0.17 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	22.09.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.09.2025	Ikke funnet	0.1 km
Kvikkleire	22.09.2025	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	22.09.2025	Ikke funnet	74.5 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.42 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

22.09.2025

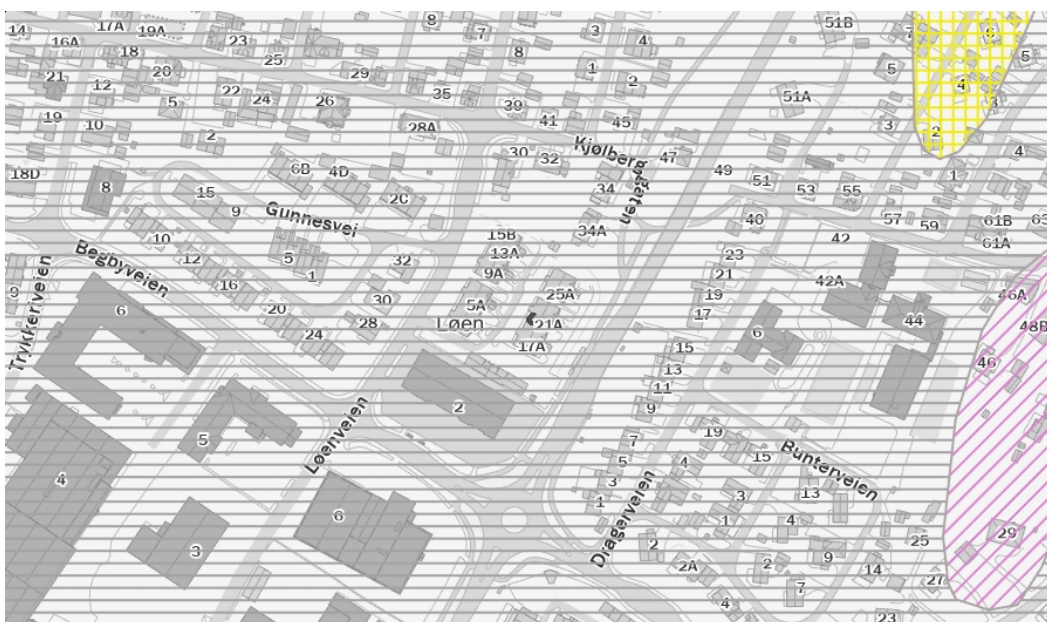
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

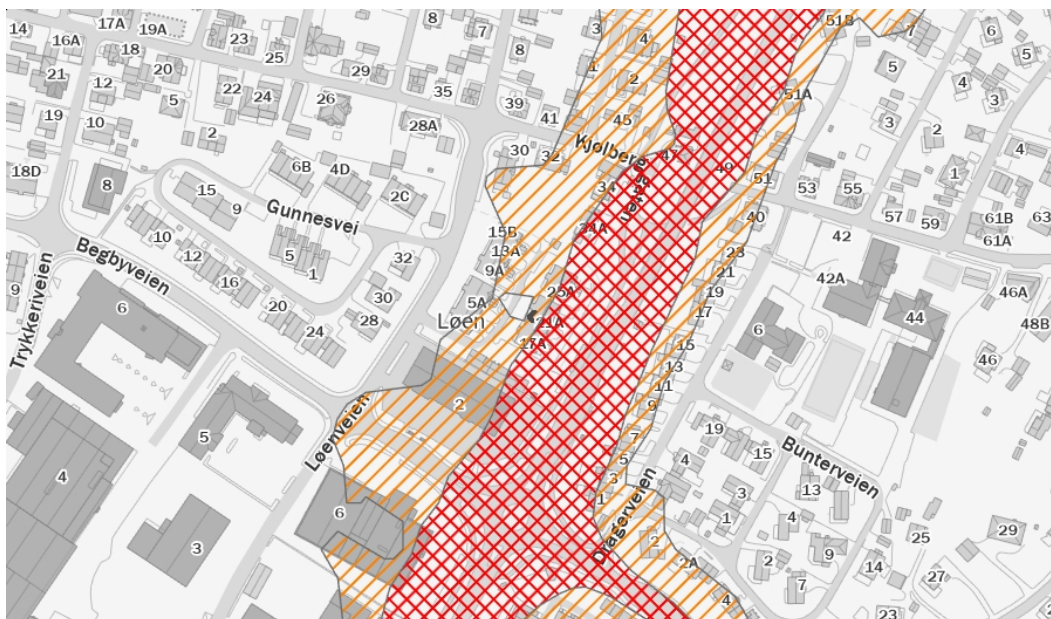
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den}>65dB$) og gul ($L_{den}>55dB$) støyzone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årssøgntrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysoner for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støyzone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Returneres til:

 Advokatfirmaet Kristoffersen
 Lillegraven & Skjønberg ANS
 Postboks 1113
 1631 Gamle Fredrikstad

**Begjæring om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner**

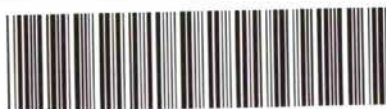
03 FEB. 1995

 FREDRIKSTAD BYRETT
 DAGBOKNR: 1106

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)		
Kommunenumr.	Kommunenavn	Festnr.
0106	Fredrikstad	609 158

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ⁵⁾
935880289	Løen Gård AS	1/1


 Doknr: 1106 Tinglyst: 03.02.1995 Emb. 086
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste																			
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾		
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3		
1	B	1	11			21			31			41			51				
2	B	1	12			22			32			42			52				
3	B	1	13			23			33			43			53				
4	B	1	14			24			34			44			54				
5	B	1	15			25			35			45			55				
6	B	1	16			26			36			46			56				
7	B	1	17			27			37			47			57				
8	B	1	18			28			38			48			58				
9			19			29			39			49			59				
10			20			30			40			50			60				
Sum tellere:						8	= nevner:						8						

4. Supplerende tekst ⁶⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Sameiet forbeholder panterrett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. Panteretten tinglyses som heftelse på seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsviking uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

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

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

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.
- Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

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

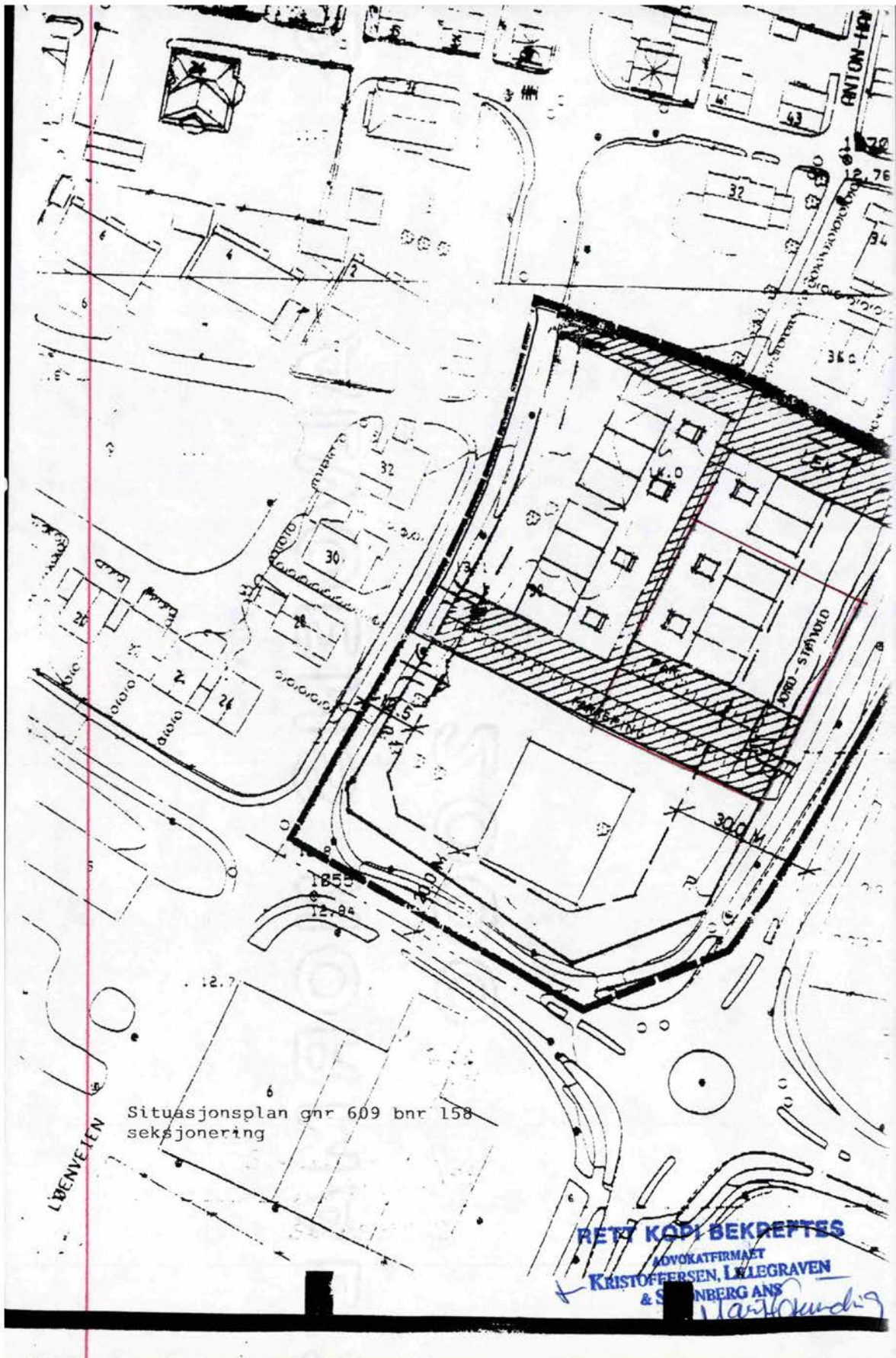
7. Underskrifter

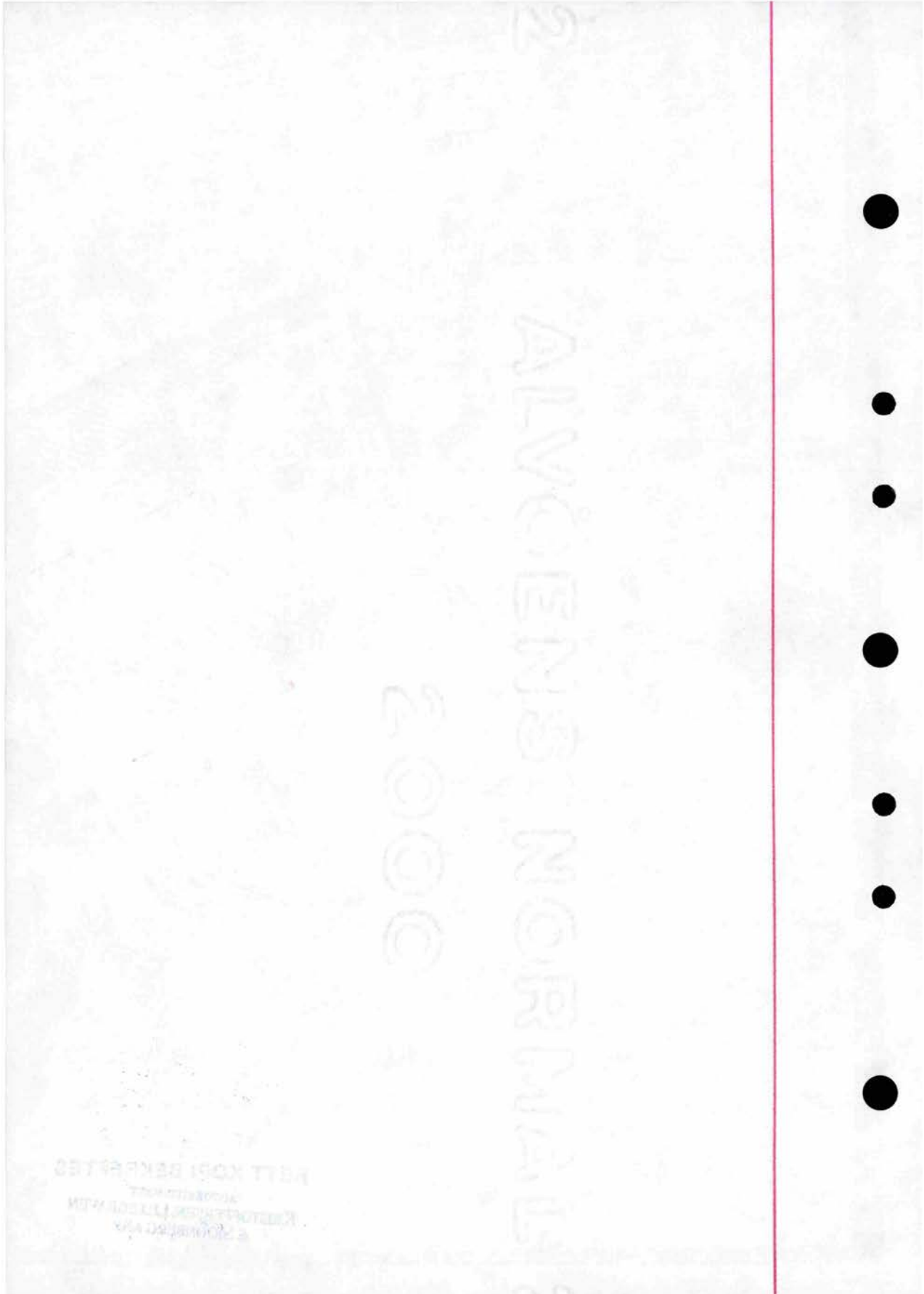
Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Fredrikstad, 9.9.1994	for Løn Gård AS Geir Kristoffersen Erik Solgaard

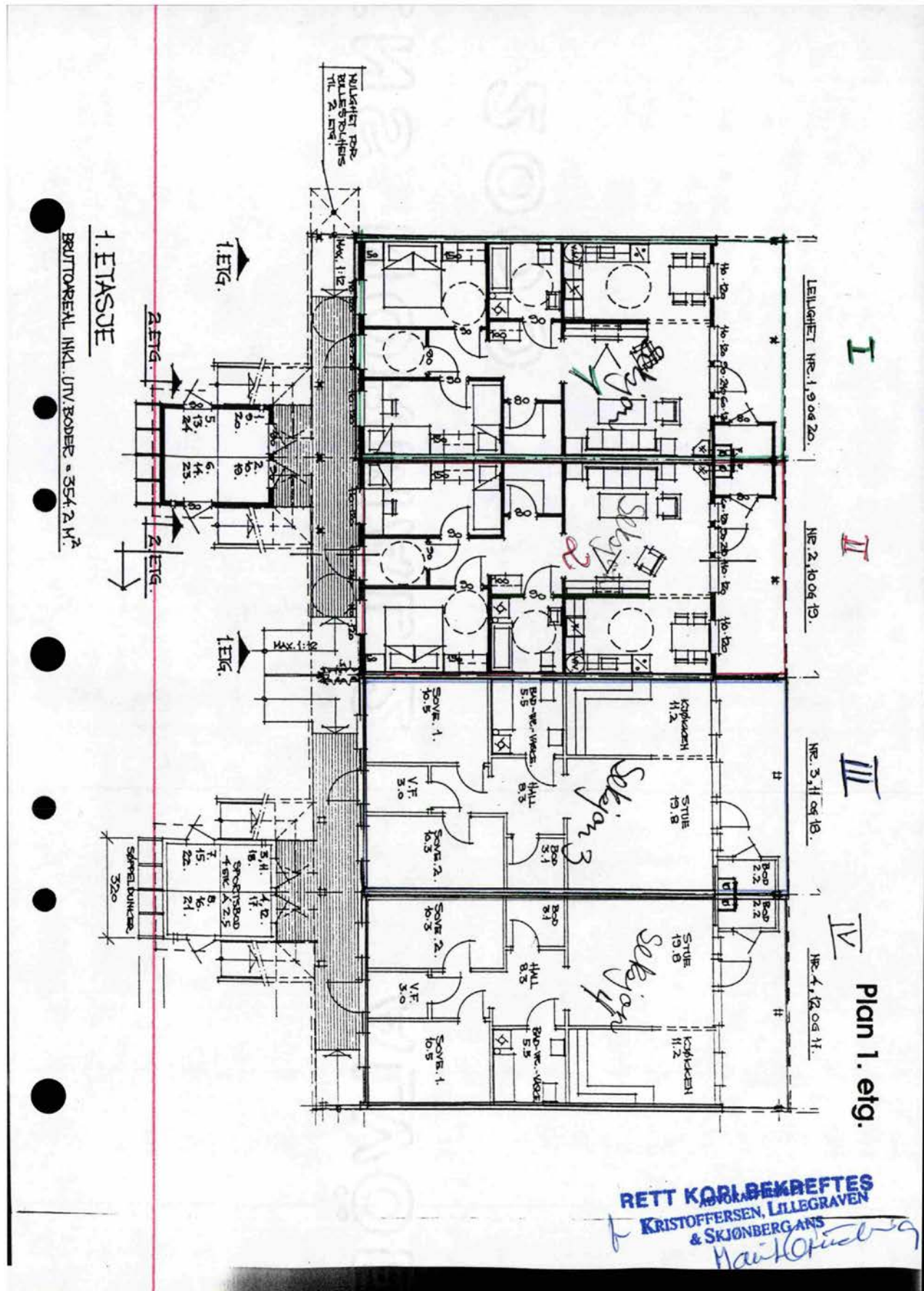
Noter:

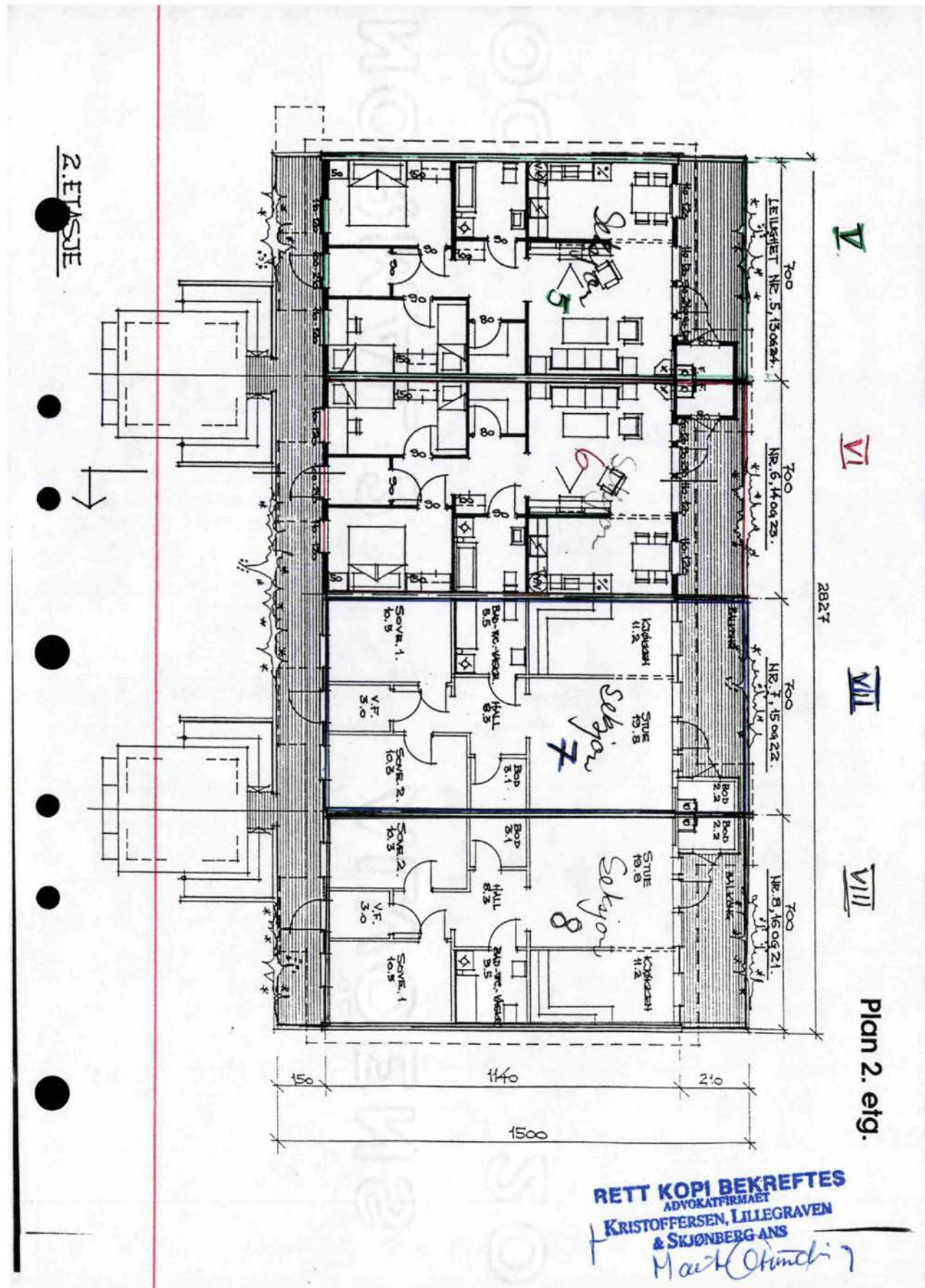
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Firmaatt. + byggetillatelse
i hj. dek.









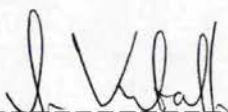
**ERKLÆRING**

Undertegnede eier av gnr 609 bnr 186 og bnr 158 i Fredrikstad gir herved nåværende og fremtidige eiere av eiendommen gnr 609 bnr 186, 158 og 129 i Fredrikstad gjensidig rett til felles bruk av adkomst, parkering, og bruk av felles lekeareal i henhold til foreliggende reguleringsplan for eiendommene, samt rett til å anlegg og ha i drift vann- og kloakkledning, og El-kabler over de samme eiendommer.

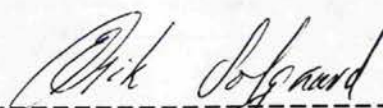
Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommene gnr 609 bnr 158 og 186 i Fredrikstad.

Fredrikstad, den 23 / 1 / 1995

for LØEN GÅRD AS



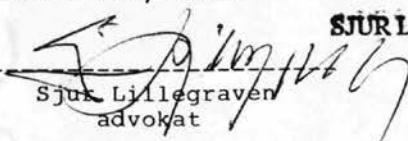
Geir Kristoffersen



Erik Solgaard

Nærværende erklæring er undertegnet i mitt nærvær og det bekreftes videre at underskrifterne er over 18 år.

Fredrikstad, d.u.s.



Sjur Lillegraven
advokat

SJUR LILLEGRAVEN
Advokat



Doknr: 1138 Tinglyst: 06.02.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

RETT KOPI BEKREFTES

ADVOKATFIRMAET
KRISTOFFERSEN, LILLEGRAVEN
& SKJØNBERG ANS



Returneres til:

Dokumentavgift er betalt med kr. 12.500,-
Sarpsborg byrett

Skjøte¹⁾

REGISTRERT
0 5 MARS 1993
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 1029

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	Borge	9	129			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☐ Nei

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Anvendelse av grunn:

☒ B Bolig-eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig:

☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☒ RK Røkkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 500.000,-

Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☐ Nei

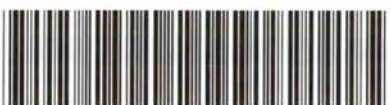
Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 500.000,-



Doknr: 402029 Tinglyst: 05.03.1993 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9 3 1 7 1 0 6 2 6 2	Byggprosjekt AS	1

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
9 3 1 5 8 9 0 2 8 9	Løen Gård AS	1

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 9 bnr. 158 i Borge, skal ha rett til å anlegge og ha i drift vann- og kloakkledninger, samt el-kabler i grøft over eiendommen gnr. 9 bnr. 129 i Borge. Videre skal nåværende og fremtidige eiere av gnr. 9 bnr. 158 i Borge ha rett til fri adkomst over vår eiendom etter den reguleringsplan som er utarbeidet for eiendommen og som er stadfestet av Borge kommune.

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonJeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

LØEN GÅRD AS
[Signature] LØEN GÅRD AS

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BYGGPROSJEKT AS
[Signature] BYGGPROSJEKT AS

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[Signature] HARALD OTTERSTAD
M.N.A.

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[Signature]

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[Signature]

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[Signature]

Adresse



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Løentorget 21B
1653 SELLEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre