



aktiv.

Løentorget 27A, 1653 SELLEBAKK

**Trivelig 3-roms leilighet med
overbygget terrasse og praktisk
planløsning – sentralt på Løn**



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 2 600 000,-
Omkostn.: Kr 66 390,-
Total ink omk.: Kr 2 666 390,-
Felleskostn.: Kr 2 800,-
Selger: Thor Egil Abrahamsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 74/75 kvm
Tomtstr.: 2103.5 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 609, bnr. 186
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1111250147

Trivelig 3-roms leilighet med overbygget terrasse og praktisk planløsning – sentralt på Løen

Velkommen til en flott leilighet på Løentorget i Sellebakk! Denne 2-roms leiligheten ligger i et populært og barnevennlig område med kort vei til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Området byr på gode kollektivforbindelser til Fredrikstad og Sarpsborg, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Østsiden-marka.

Leiligheten ligger i første etasje og har et bruksareal på 75 m². Bygget i 1995, den har en normal standard med innredning fra byggeåret. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom og to soverom. Fra stuen er det utgang til en vestvendt veranda. Det er også en bod på verandaen. Leiligheten har tilgang til felles tomt med asfaltert innkjørsel og gårdsplass.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	51
Nabolagsprofil	56
Budskjema	138

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 kvm

BRA - e: 1 kvm

BRA totalt: 75 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

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

BRA-e: 1 kvm Bod 2-på veranda

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod på veranda er målt til 1,8m2 inkl pipe.

Evt bodareal i front/adkomst er ikke besiktiget/målt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2103.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten er flat, asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Noe beplantning og plenareale.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Løen, sentralt ved Sellebakk. Området består i hovedsak av frittliggende og kjedet lav boligbebyggelse i trekonstruksjon, noe som gir en hyggelig atmosfære.

Det er et barnevennlig område med relativt kort vei til skoler og barnehager. Kjølbjerg skole ligger kun 6 minutters gange unna, mens Begby barne- og ungdomsskole er en 5 minutters kjøretur. For de yngste er Løen barnehage bare 6 minutters gange fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med gode bussforbindelser inn til Fredrikstad

eller Sarpsborg sentrum. Bussholdeplassen ved Begbyveien/Løenveien er kun 3 minutters gange fra eiendommen, og Fredrikstad stasjon ligger 9 minutter unna med bil.

Dagligvareforretninger som Kiwi Sellebakk og Coop Extra Sellebakk er innen gangavstand, henholdsvis 2 og 3 minutter unna. Det er også kort vei til nyere handelsområde på Sorgenfri.

For de som liker friluftsliv, finnes det flotte tur- og rekreasjonsområder i Østsiden-marka i nærheten, som gir gode muligheter for naturopplevelser.

Adkomst

Eiendommen Løentorget 27A ligger i et eldre, etablert og populært boligområde på Løen, sentralt ved Sellebakk.

Området består hovedsakelig av frittliggende og kjedet lav boligbebyggelse i trekonstruksjon.

Det er en barnevennlig beliggenhet med relativt kort vei til skoler og barnehager.

Det er 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 er i nærheten.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Løen barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Petri barnehage (3-5 år) - 8 min gange

Kjølstad barnehage (0-5 år) - 18 min gange

Skoler

Kjølberg skole (1-7 kl.) - 6 min gange

Sagabakken skole (1-7 kl.) - 21 min gange

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) - 5 min kjøring

Torp skole (1-7 kl.) - 4 min kjøring

Borge ungdomsskole (8-10 kl.) - 14 min gange

Sport og trening

Kjølberg skole balløkke - 6 min gange

Ballspill
0.5 km
Menigheten Zoe ballspill - 6 min gange
Ballspill
0.6 km
Expressgym Sellebakk - 4 min gange
SKY Fitness Torp - 3 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligseksjonen er fra 1995.

Fundamentene består sannsynligvis av en støpt plate på mark.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret. Ytterdøren er en malt hovedytterdør, og det er en malt balkongdør i tre med 2-lags glass, også fra byggeåret.

Etasjeskilleren er konstruert av betongdekke.

Boligen har en veranda i trekonstruksjon med malte materialer i rekkverket.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt xx av xx teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2003.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

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

BRA-e 1 kvm: Bod 2-på veranda

Standard

Velkommen til Løentorget 27A – en hyggelig og lettstelt leilighet på ett plan i byggets 1. etasje. Her får du en praktisk bolig med en fin og oversiktlig planløsning, hvor rommene flyter godt sammen og gir en hjemmekoselig atmosfære.

Leiligheten har en innbydende entré med plass til yttertøy og sko og videre adkomst til boligens øvrige rom. Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som skaper en luftig og sosial sone – et naturlig samlingspunkt i hverdagen. Her er det god plass til både spisebord og sofagruppe, og de store vindusflatene slipper inn godt med dagslys.

Fra stuen er det utgang til en overbygget terrasse. Her kan du sitte lunt og skjermet store deler av året, med plass til utemøbler og hyggelige stunder utendørs – enten det er morgenkaffen eller en rolig sommerkveld.

Boligen har to gode soverom, et bad/vaskerom og en praktisk bod i tilknytning til terrassen som gir ekstra lagringsplass. Leiligheten har en gjennomgående normal standard med lyse og enkle overflater, og fremstår som et godt utgangspunkt for deg som ønsker å sette ditt eget preg over tid.

Dette er en bolig som passer godt både for førstegangskjøpere, par eller for deg som ønsker en lettstelt leilighet med alt på ett plan. Beliggenheten i et rolig og etablert område, kombinert med nærhet til butikker, servicetilbud og gode kollektivforbindelser, gjør dette til et praktisk og trivelig sted å bo.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Enkelte fronter manglet på befaringen. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er klargjort for frittstående hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra byggeår. Det er avtrekksventil på badet. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat, og belegg på bod.

Vegger: Malte plater, malt tapet og MDF plater på et soverom.

Himling: Himlingsplater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator, og avtrekksventil på bad og i bod. Det er ukjent om dette er styrt via kjøkkenventilator.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er plassert i kjøkkeninnredning. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller tilfredsstillende el-tilkobling.

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 og TG 3.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:
Eldre ventilator. Forventet levetid er overskredet.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:
Forventet levetid for avtrekksmotor er overskredet. Ytterligere kontroll anbefales.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrom fra byggeår. Forventet levealder for membran/tettefunksjon er overskredet. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring Nuf, polisenummer 1147204

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

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. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 600 000

Omkostninger kjøper

2 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

66 390 (Omkostninger totalt)

78 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

81 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 666 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 678 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 681 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 16 598 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 360 l: kr 2038,00

Eskatt bolig: kr 1772,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1243,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2834,00

Vann - bolig: kr 2598,00

Avløp - bolig: kr 7885,00

Totalt: kr 18370,00

Eiendomsskatt

Kr 1 772 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 849 536 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 398 143 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

1/4

Felleskostnader inkluderer

Det kan komme endringer på flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i sameiets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 800

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 76 465

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Løengård III Boligsameie

Organisasjonsnummer

816477182

Om sameiet

Løengård III Boligsameie er et boligsameie i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 16 boligseksjoner. Organisasjonsnummeret er 816 477 182.

Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vedtatte saker fra årsmøtet 2025:

- Fjerne blomsterbedd: enstemmig vedtatt. Rette opp heller: tas på dugnad, enstemmig

vedtatt.

- Enstemmig vedtatt bytte av tv/ internettleverandør til Altibox.

Pågående saker:

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

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

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (17 700,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (52 631,-)

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

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

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. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjernet fra sameiets område.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 vedlikeholdspunkt 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 innsekter 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 609, bruksnummer 186, seksjonsnummer 2 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/609/186/2:

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:158 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:8
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om EL-kabler
Overført fra: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1995 - Dokumentnr: 7669 - Erklæring/avtale
Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for
fellesutgifter
Prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter
Forsikringsrådets regler
Gjelder denne registerenheten med flere

Sameiet forbeholder panterett 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. Panterettent inglyses som heftelse på
seksjonen. Sameiets styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsviking
uten unødig opphold etter anmodning fra seksjonens eier.

03.08.1995 - Dokumentnr: 7669 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

01.01.2020 - Dokumentnr: 464941 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:609 Bnr:186 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 3870 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:609 Bnr:186 Snr:2

06.02.1995 - Dokumentnr: 1138 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158 Snr:8
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om EL-kabler
Overført fra: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

Uderteignede 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 akomst, 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.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.06.1995. Følgende arbeider/anmerkninger: Det må tilkobles strøm og vann i alle leilighetene. Brannslukningsapparat må monteres i alle leilighetene.

For leilighet 25B og 27B : Det gjenstår noe belegg på gulv samt noe belistning. kanaler på loft må tilsluttes ventilasjonsanlegget.

For leilighet 25 a og 27 a: Fullføring av baderom. Noe belistnings- og tapetserings arbeider. Utomhus arealene må opparbeides. Stigtrinn på tak (som for hus 1 og 2). Arbeidene må være fullført innen 3 mnd. fra 20.06.1995.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.06.1995.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan Løen gård (plan-ID 337) med tilhørende bestemmelser, som regulerer eiendommen til 790 - Annet fellesareal 110 - Boliger 760 - Felles gårds plass 750 - Felles lekeareal 720 - Felles gangareal. Vedtatt 14.05.1992.

Eiendommen følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, ikrafttredelse 15.06.2023. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

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

Områdeanalyse:

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.

Eiendommen ligger i et område med rød støysone i forbindelse med støy fra veg.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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.

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

- (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.

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

Kjøpsbetingelser

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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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. 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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% 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
- 5 329 Opplysninger fra forretningsfører
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 101 779

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13.900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

13.03.2026























FOTO
etcetera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligseksjon



Løentorget 27A , 1653 SELLEBAKK



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 609, bnr. 186, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 19389-1275

Eiendomsverdi ref nr: IY2991

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 boligtaksering. 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

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Grei leilighet på et plan (1 etg) med enkle/greie overflater og innredninger fra byggeår (bad/kjøkken). Teknisk utstyr fra byggeår og noe vedlikeholds-utskifting.
Vestvendt liten veranda med enkelt treverk, adkomst fra stuen. Utvendig vedlikehold besørget av borettslaget, og er ikke vurdert i denne rapporten.

Boligseksjon - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2 lags glass, fra byggeår.
Veranda i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, belegg på bod. Veggene har malte plater/Malt tapet, MDF plater på et soverom. Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av betongdekke, sannsynligvis støpt plate på mark.
Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 volumprosent. (ikke utslag på måleinstrument)

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. (ingen hvitevarer på beforingen)
Enkelte fronter manglet på beforingen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator, avtrekksventil på bad og i bod. Ukjent om dette er styrt via kjøkkenventilator, men sannsynlig.
Varmtvannstanken er plassert i kjøkkeninnredning.
El anlegg fra byggeår. El skap med 50A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger i grått/usikkert aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

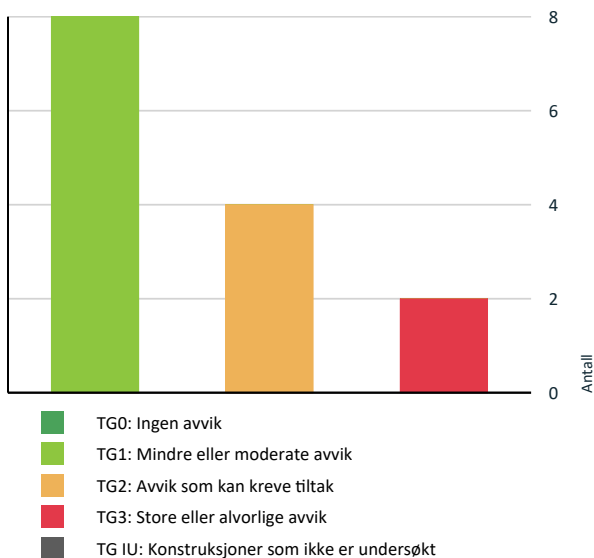
[Gå til side](#)

Boligseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales.

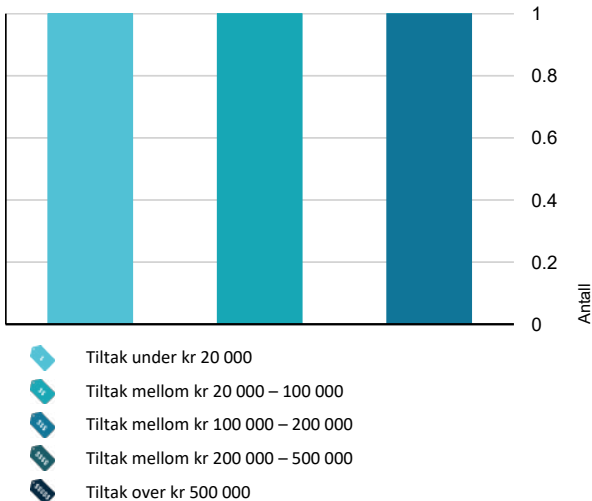
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport med kontroll av innvendige overflater og utstyr for leilighet med adresse Løentorget 27A i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler Fredrikstad på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge tilstand og utførelse innvendig i leiligheten. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra tegninger, samtaler med eier på befaring, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra megler/forretningsfører 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. Utvendige fasader, fellesareal, yttertak og pipe er ikke tilstandsvurdert. Tilstandsanalysen følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, ikke besiktiget på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGSEKSJON



Byggeår
1995

Kommentar
Tidligere takst/salgsprospekt.

Anvendelse
Boligseksjon tatt i bruk

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

Vedlikehold
Normal oppfølging av løpende vedlikehold, dog med noe etterslep.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Kommentar

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Veranda i trekonstruksjon, malte materialer i rekkverk.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av laminat, belegg på bod. Veggene har malte plater/Malt tapet, MDF plater på et soverom. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke, sannsynligvis støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største avvik, målt til 18mm (stue)

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ingen tiltak påkrevet. Overflater fungerer med avviket.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte formpressede fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom fra byggeår. Forventet levealder for membran/tettefunksjon er overskredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med avviket. Membran har kort gjenværende/overskredet forventet levetid. Tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Risiko for lekkasje ved svikt i membran.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 volumprosent. (ikke utslag på måleinstrument)



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer. (ingen hvitevarer på befaringen)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte fronter manglet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Fronter må kompletteres, evt skifte fronter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator. Forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ventilator. Forventet levetid er overskredet. Anbefaler utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon, det er mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator, avtrekksventil på bad og i bod. Ukjent om dette er styrt via kjøkkenventilator, men sannsynlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid for avtrekksmotor er overskredet. Ytterligere kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre avtrekksmotor, uviss gjenværende forventet levetid. Ytterligere kontroll anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Fare for fuktskade ved lekkasje/overtrykksventil fra tanken.



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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Kommentar

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.
1995
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 på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?

Tilstandsrapport

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? Sjekker 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. El-kontroll anbefales.

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Boligen ligger i grått/usikkert aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres.

Boligen ligger i gul sone/aktsomhet - Støy

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i grått/usikkert aktsomhetsområde for radon, målinger bør utføres.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

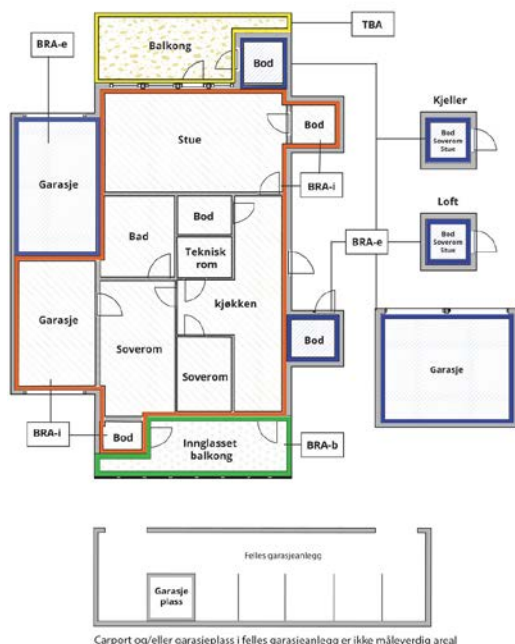
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 byggt teknisk 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	74	1		75	
SUM	74	1			
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod på veranda er målt til 1,8m2 inkl pipe.
Evt bodareal i front/adkomst er ikke besikttet/målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Terje Frost	Takstingeniør
	Thor Egil Abrahamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	609	186		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Løentorget 27A							
Hjemmelshaver Abrahamsen Thor Egil							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, etablert og populært 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

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er oppført på: Kommuneplan 2023-2035. Plan id: 913

Om tomten

Felles tomt. Tomten er flat, asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Noe beplantning og plenareale.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring via fellesutgifter.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.02.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.02.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026	Ettersendt fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Thor Egil Abrahamsen

Boligen

Løentorget 27A

1653 Sellebakk

3107-609/186/0/2

- ◆ Boligen ble kjøpt 2003
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Løntorget 27A - Nabolaget Sellebakk - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Begbyveien/Løenveien Linje 116	3 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Kjølborg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	6 min 0.6 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	21 min 1.8 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	5 min 2 km
Torp skole (1-7 kl.) 235 elever, 14 klasser	4 min 2.6 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	9 min 4.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

Ladepunkt for el-bil

Kiwi Sorgenfri Allé	10 min
---------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

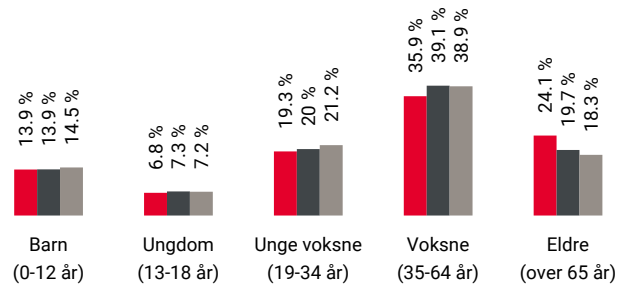
Godt vennskap 70/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sellebakk	2 656	1 258
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	6 min 0.5 km
Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	8 min 0.7 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 60 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Sellebakk	2 min
Coop Extra Sellebakk PostNord	3 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 78/100

Sport

⚽	Kjølborg skole balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.5 km	
⚽	Menigheten Zoe ballspill	6 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚴	Expressgym Sellebakk	4 min	🚶
🚴	SKY Fitness Torp	3 min	🚗

Boligmasse

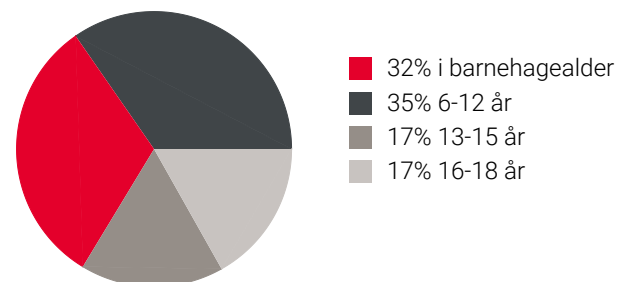


42% enebolig
22% rekkehus
7% blokk
30% annet

Varer/Tjenester

📦	Østsiden Storsenter	12 min	🚶
📦	Vitusapotek Selbak	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

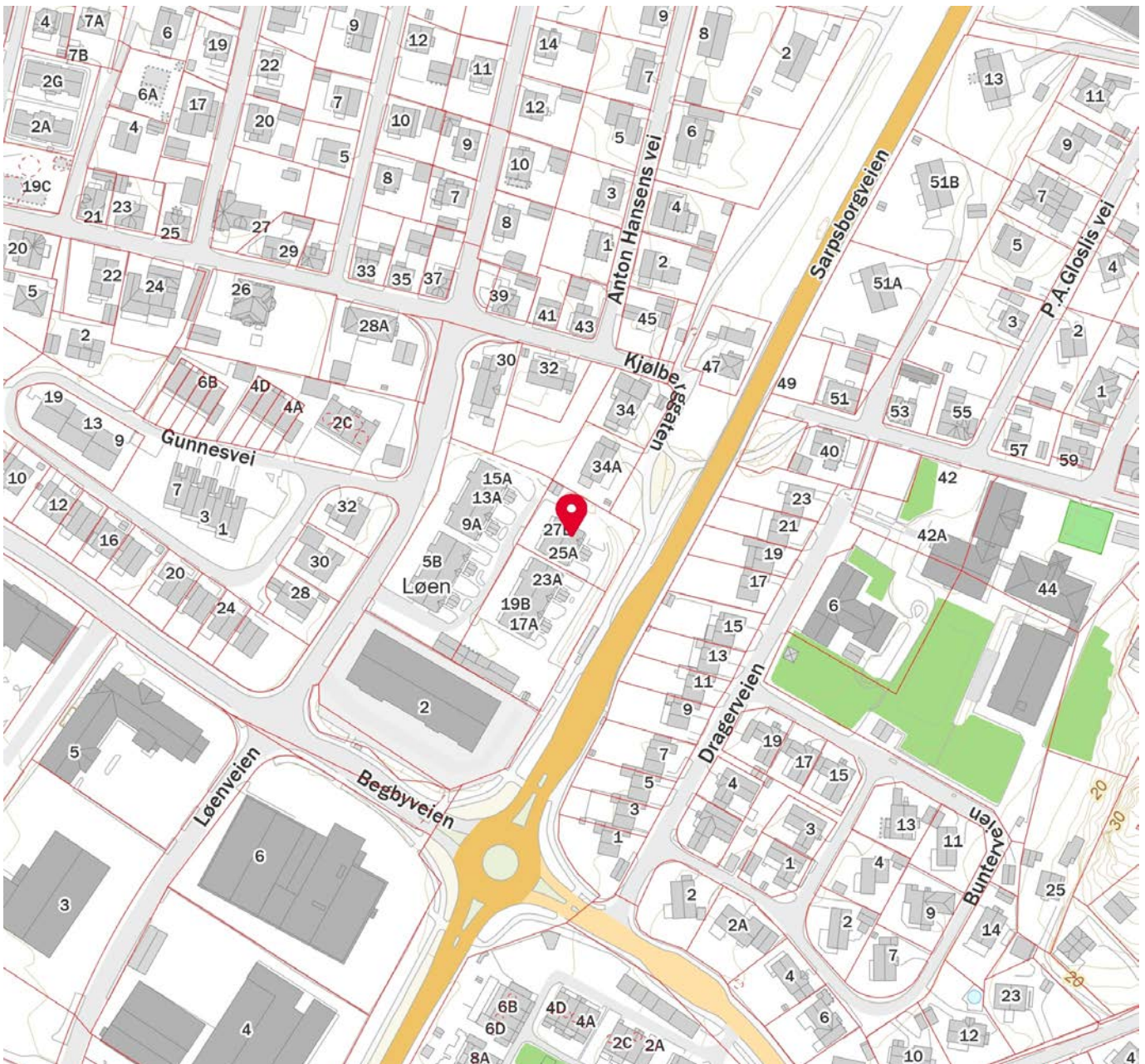


0% 43%

Sellebakk
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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.: 1111250147 . Vår ref.: 4126-1-2

Dato: 11.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Løengård lli Boligsameie
Organisasjonsnr: 816477182
Seksjonseier: Abrahamsen, Thor Egil
Medeier:
Leilighetsnummer: 2
Adresse: Løentorget 27a, 1653 SELLEBAKK
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 609
Bnr. 186

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1147204.
- 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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 976,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 76 465,-
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:

loengard3@styreverrommet.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 6 725,- 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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for Løengård III Boligsameie, organisasjonsnummer 816 477 182

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 III Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av seksjonering, tinglyst 03.08.1995.

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 hoveddelenes 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, nyplanting 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 remontering 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 remontering 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 fratre 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-antennner, 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.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Løengård III Boligsameie

Møtedato: 08.04.2025

Møtetidspunkt: 20.00

Møtested: Borgehallen

Til stede: 2 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 2 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 8.700.

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.: 20.45. Protokollen signeres av

Frank Feldt /s/
Møteleder

Kine Ludvigsen /s/
Fører av protokollen

Marit Løkkeberg- Nyseth /s/
Protokollvitne



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4126
LØENGÅRD III BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØENGÅRD III 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.
- Eierne kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierne 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 III 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

Fører av protokoll 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 4126.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 7.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 7.000.

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 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.

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 III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816 477 182, KUNDENR. 4126

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	124 800	117 360	125 000	125 000
Andre inntekter	3	49	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		124 849	117 360	125 000	125 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 198	-846	-850	-1 200
Styrehonorar	5	-8 500	-6 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-11 065	-10 510	-11 200	-12 000
Konsulenthonorar	6	-1 131	-1 527	-1 200	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-2 569	-13 678	-30 000	-30 000
Forsikringer		-18 100	-16 435	-18 200	-22 000
Kommunale avgifter		0	-750	0	0
Energi/fyring		-1 138	-1 602	-1 000	-1 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 105	-22 872	-24 500	-25 000
Andre driftskostnader	8	-10 773	-9 000	-8 700	-8 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-78 578	-83 219	-101 650	-107 300
DRIFTSRESULTAT		46 271	34 141	23 350	17 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	6 360	3 718	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 360	3 718	0	0
ÅRSRESULTAT		52 631	37 859	23 350	17 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		52 631	37 859		

LØENGÅRD III BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 816 477 182, KUNDENR. 4126

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 334	2 600
Forskuddsbetalte kostnader		6 189	18 100
Driftskonto OBOS-banken		46 098	88 831
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1
Sparekonto OBOS-banken		203 711	127 667
SUM OMLØPSMIDLER		270 332	237 199
SUM EIENDELER		270 332	237 199
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		270 145	217 514
SUM EGENKAPITAL		270 145	217 514
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		187	19 635
Annen kortsiktig gjeld		0	49
SUM KORTSIKTIG GJELD		187	19 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		270 332	237 199
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, __. __. 2025
Styret i Løengård III Boligsameie

Frank Arne Feldt

Oddbjørg Helene Davidsen

Knut Vidar Ludvigsen

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 KLASIFISERING 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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	124 800
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	124 800

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr tilbakeført	49
SUM ANDRE INNETEKTER	49

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 198
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 198

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 8 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 131
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-1 131
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 569
-----------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 569
---------------------------------	---------------

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-53
-----------	-----

Håndverktøy	-140
-------------	------

Snørydding	-3 625
------------	--------

Gressklipping	-4 108
---------------	--------

Andre fremmede tjenester	-598
--------------------------	------

Bank- og kortgebyr	-2 095
--------------------	--------

Velferdskostnader	-154
-------------------	------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 773
----------------------------------	----------------

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 360
-------------	-------

SUM FINANSINNTEKTER	6 360
----------------------------	--------------

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 4126 Selskapsnavn: LØENGÅRD III 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.

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 609/186/0/2

Eierrepresentant: Abrahamsen Thor Egil

Regningsmottaker: Abrahamsen Thor Egil

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	609	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	186	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	2				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16292451	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Bolig		74

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ABRAHAMSEN THOR EGIL	LØENTORGET 27A	1653 SELLEBAKK	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1103 RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 521,00	01.04.2026	1/4	0	kr 2 038,00
60 ESkatt Bolig	554 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 1 772,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4360 AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4260 VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 598,00
kr 18 370,00						



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 / 186 / 0 / 2

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

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

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

Ingen 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



CGK Finstad A/S
Vierveien 9
1671 KRÅKERØY

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		CGK Finstad A/S Vierveien 9 1671 KRÅKERØY		
Eiendom/Byggsted		Gnr	Bnr	Festenr
Løentorget 25-27		609	186	
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
8.2.95	Nybygg	4-mannsbolig		
Behandling/Vedtak		Vedtak dato	Saksnr.	
REF.		8.2.95		

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

Hele bygget: Besiktiget 20.06. 1995

Det må tilkobles strøm og vann i alle leilighetene
Brannslukningsapparat må monteres i alle leilighetene

For leilighet nr. 25 b og nr. 27 b:

Det gjenstår noe belegg på gulv samt noe belistning

Kanaler på loft må tilsattes ventilsjonsanlegget

For leilighet nr. 25 a og nr. 27 a

Fullføring av baderom

Noe belistnings- og tapetseringsarbeider

Utvendig: Utomhusarealene må opparbeides

Stigetrinn på tak (som for hus 1 og 2)

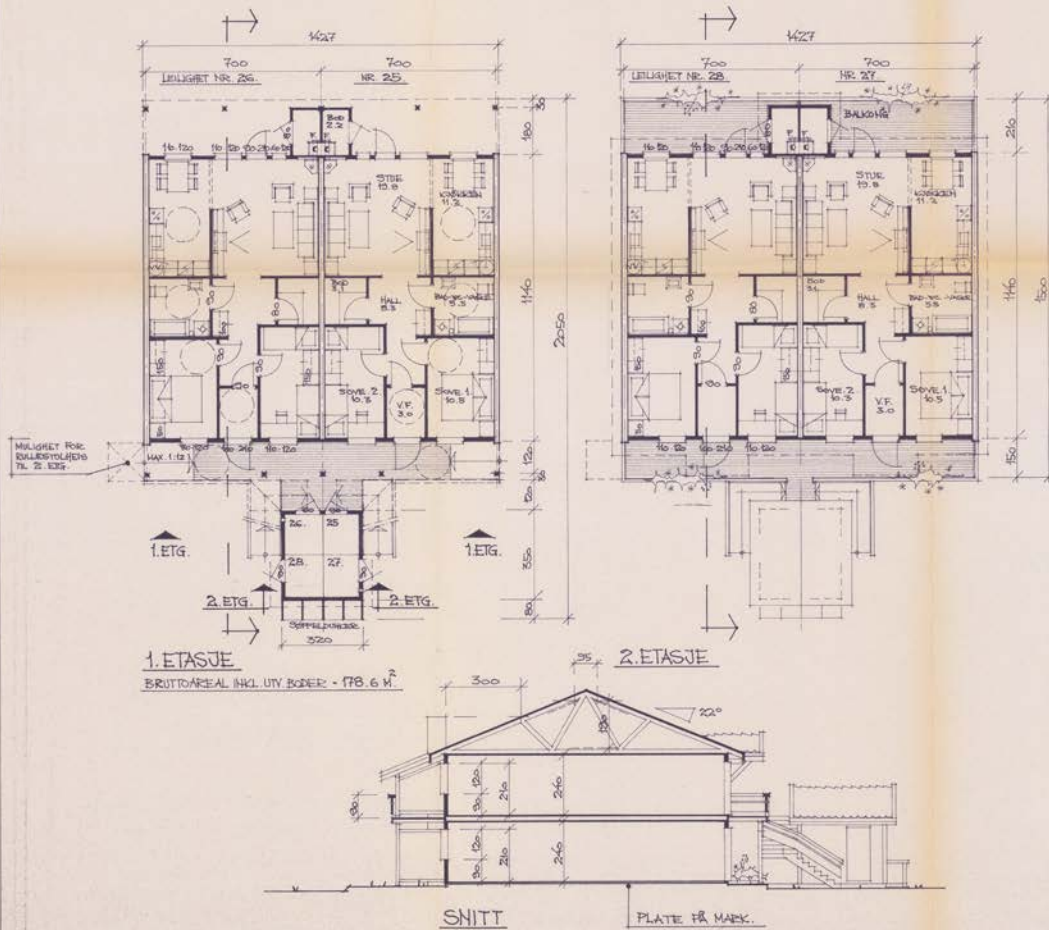
Arbeidene må være fullført: Innen 3 mnd.

Fredrikstad
20.06. 1995

Anne Bay Hansen
Anne Bay Hansen
Saksbehandler

Kopi sendt: Ansvarshavende, arkiv





AREAL 2. ETG.:

LEILIGHET 673 x 1108 x 1.0 = 74.57 M²

UTV. LOFT 673 x 215 x 0.3 = 4.24 M²

UTV. BOD-BALK. 700 x 120 x 1.0 = 8.40 M²

SAMLET = 87.21 M² = 81 BA.

AREAL 1. ETG.:

LEILIGHET 673 x 1108 x 1.0 = 74.57 M²

UTV. BOD-HALL 700 x 120 x 1.0 = 8.40 M²

SAMLET = 82.97 M² = 77 BA.

05.

LØEN GÅRD - BORGE KOMMUNE.

1. ETG. 4-MANNSBOLIG.

LEILIGHET NR. 25, 26, 27 OG 28.

PLAN 1. ETG., 2. ETG. OG SNITT

M = 1:100

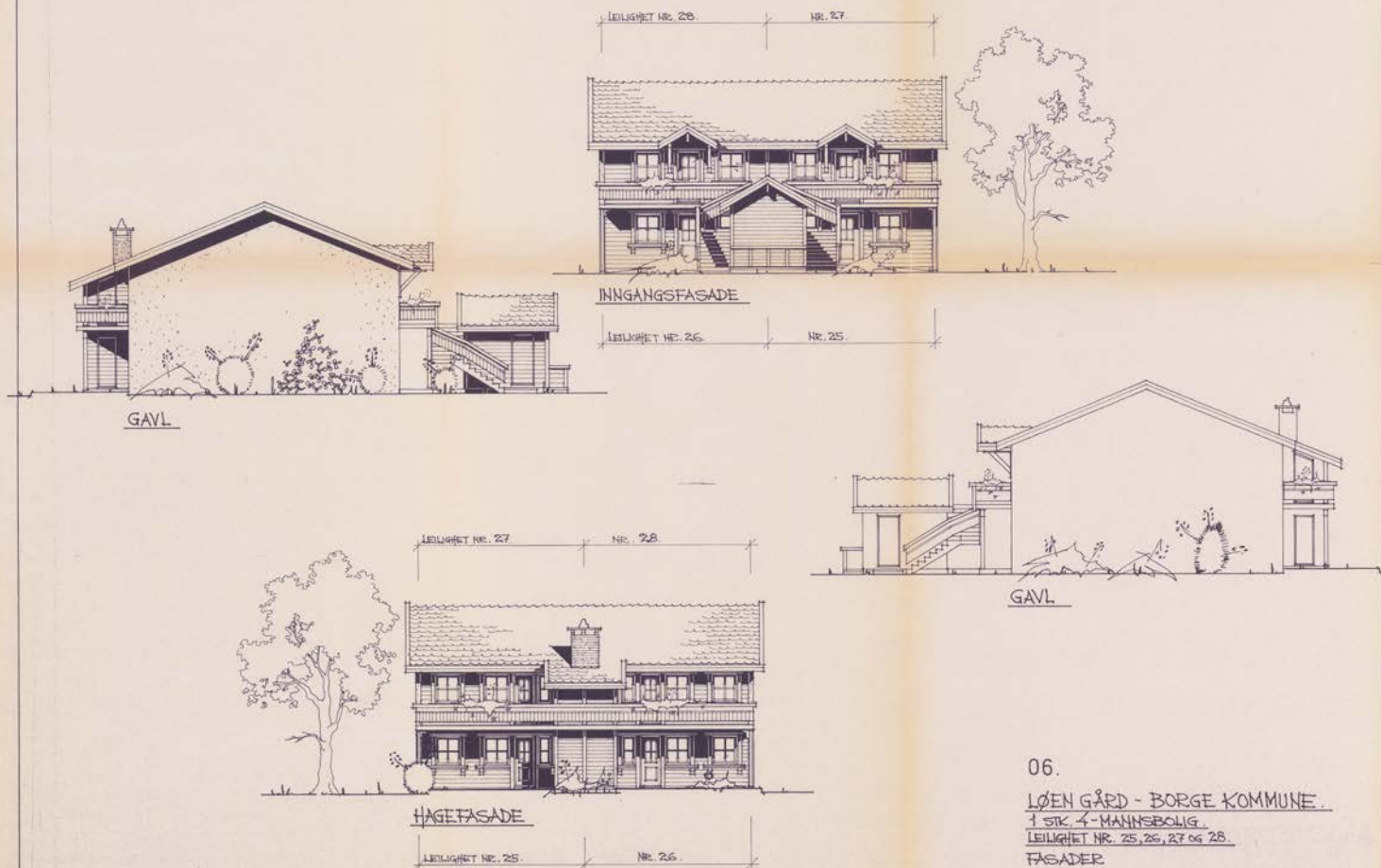
20.1.92. KØBE. 10.3.92.

ES INGENIØRMAKT N. FREDRIKSTAD - TLF 03-31966.

ERN SØLGAARD 1/1

ARK. J. H. HENRIKSEN, FR. STAD - TLF 03-2800254





06.

LØEN GÅRD - BERGE KOMMUNE.

1 STK. 4-MANNSBOLIG.

LEILIGHET NR. 25, 26, 27 OG 28.

FASADER

M=1:100

20.1.92. KORE. 10.3.92.

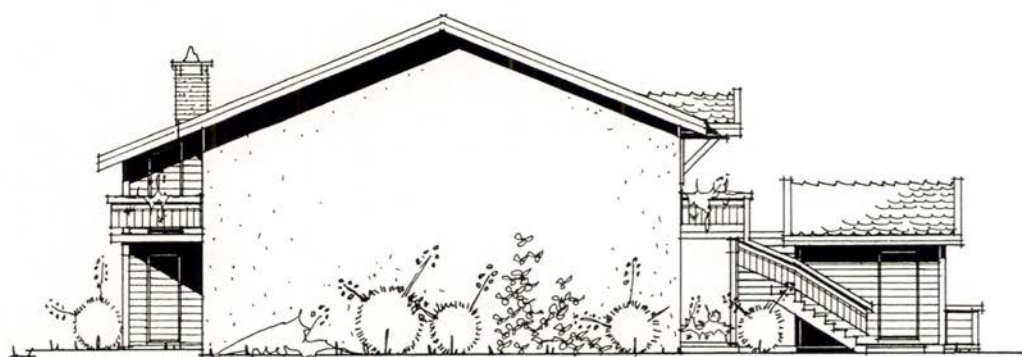
IES INGENIØRFIRMAET A. FREDRIKSTAD - TLF. 09-319661

ERIK SOLGAARD 1/5

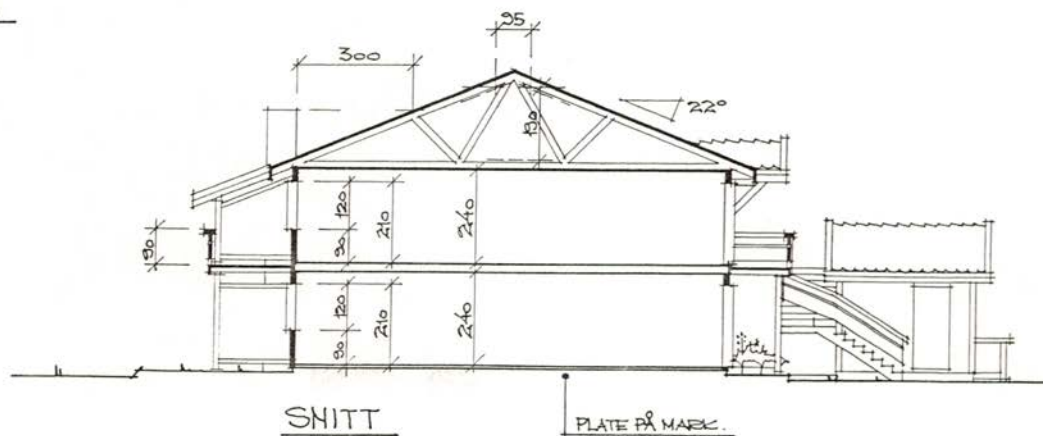
ARKT. JØN H. HENRIKSEN, BERGE

- TLF. 09-390254

Gavl og snitt



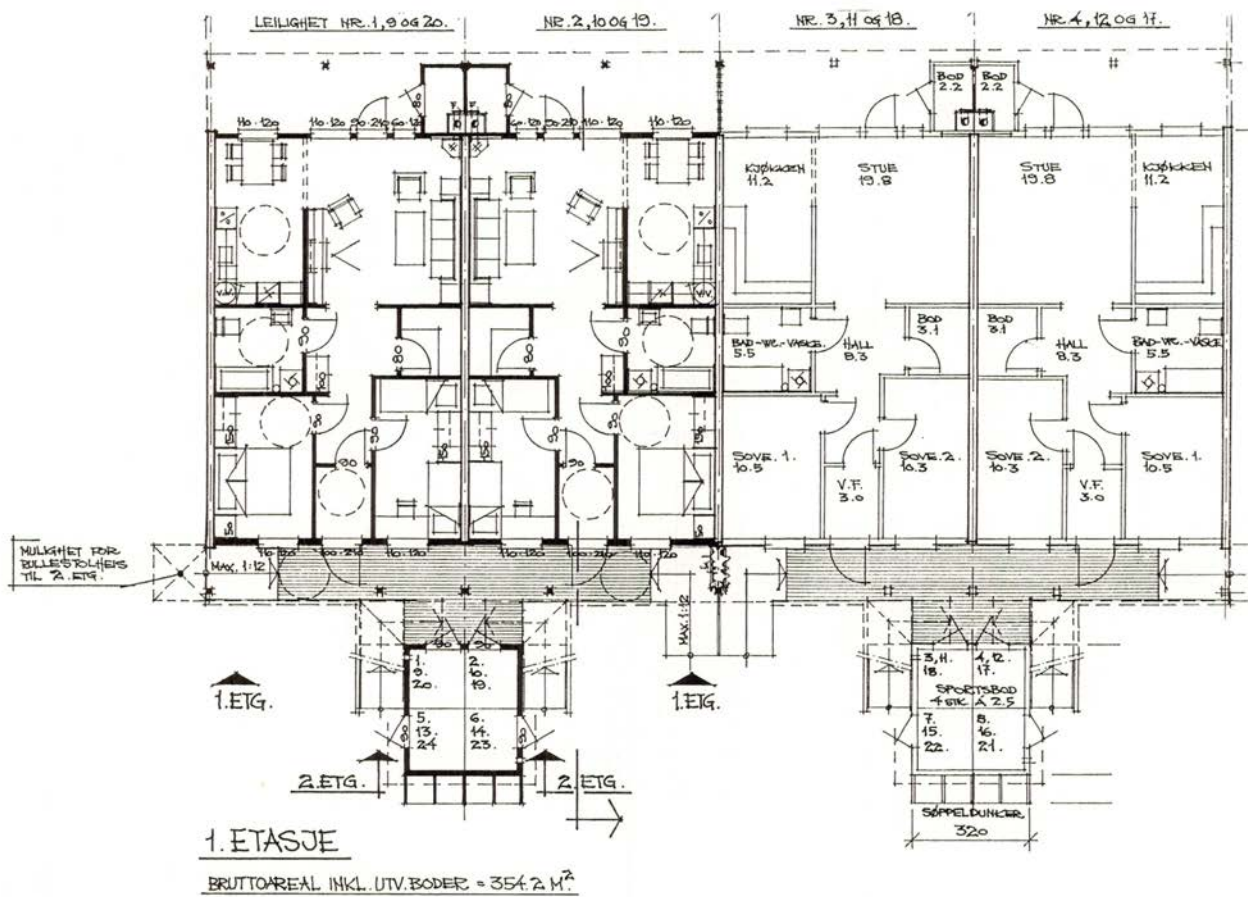
GAYL



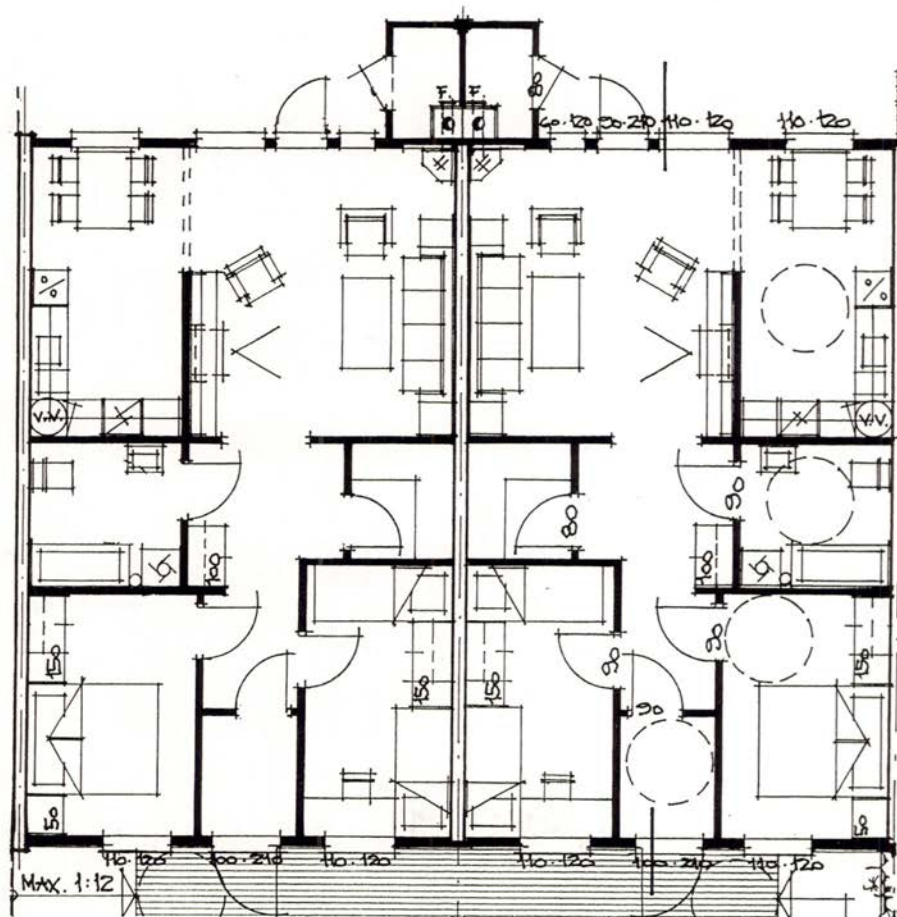
SNITT

PLATE PÅ MARK

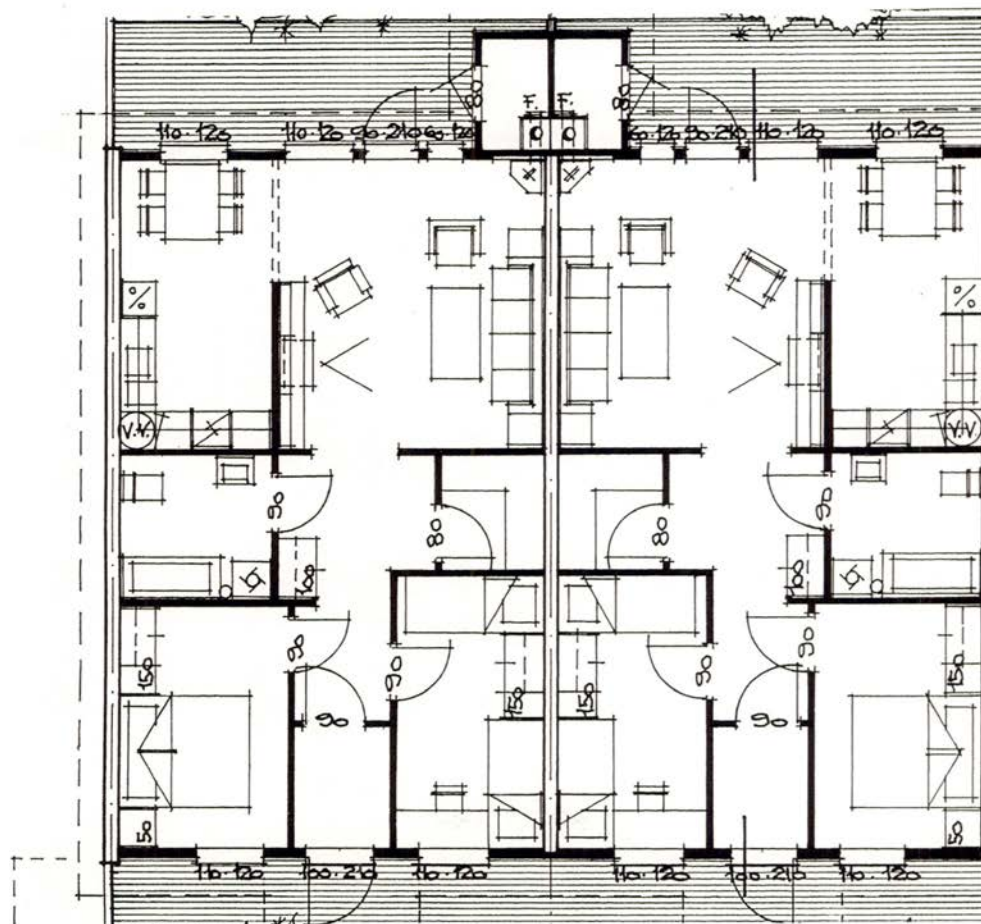
Plan 1. etg.



Plan leilighet 1. etg. oppfotografert



Plan leilighet 2. etg. oppfotografert



SALG VED:



«ADVOKATENE I
VÆGTERGÅRDEN»

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Tlf. 69 32 04 00 - Fax 69 32 11 88

Voldgt. 10/11 - P.boks 1113 - N-1631 Gamle Fredrikstad

Henvendelse:
Advokat Sjur Lillegraven
Tlf. 69 32 04 00

IES *INGENIÖRFIRMAET A/S*
ERIK SOLGAARD /S

TLF. 69 31 96 61

FAX 69 31 48 40



- PROSJEKTUTVIKLING/ PROSJEKLEDELSE
- BYGGELEDELSE/ KONTROLL

BRYGGERIVEIEN 6 1607 FREDRIKSTAD

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-609/186/0/2

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.08.1995	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
THOR EGIL ABRAHAMSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

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

Grunnforurensning 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	Arealmerkna

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
16292451	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 16292451: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	296.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	296.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	08.02.1995	01.03.1995
IG - Igangsettingstillatelse	01.03.1995	18.04.1995
TB - Tatt i bruk	20.06.1995	22.10.1997

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	2	148.0	0.0	148.0	0.0
H01	2	148.0	0.0	148.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Løentorget	27A		1653 SELLEBAKK



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



Matrikkelkart

Adresse: Løentorget 27A, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/186/0/2



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-10



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

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1111.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567177.35143	614026.56575	Jord	38.42	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567192.54554	613991.313541	Jord	1.17	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6567193.02043	613990.236993	Ikke spesifisert	28.73	Umerket		Beregnet	10	0
4	6567219.21297	614002.013609	Jord	25.58	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567208.41836	614025.187068	Ikke spesifisert	13.78	Gjerdestolpe		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567202.663	614037.699301	Jord	27.66	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

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

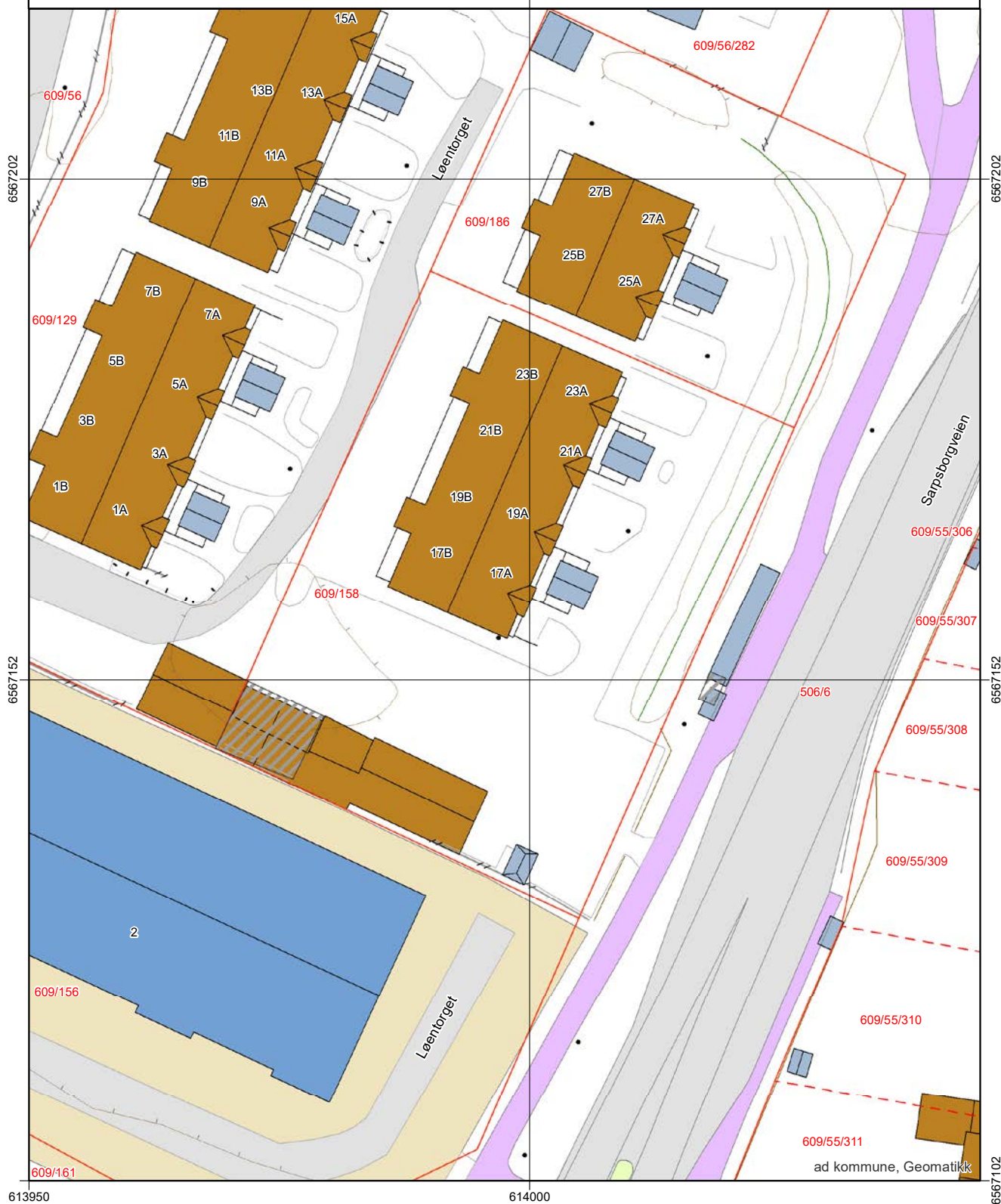


FREDRIKSTAD KOMMUNE

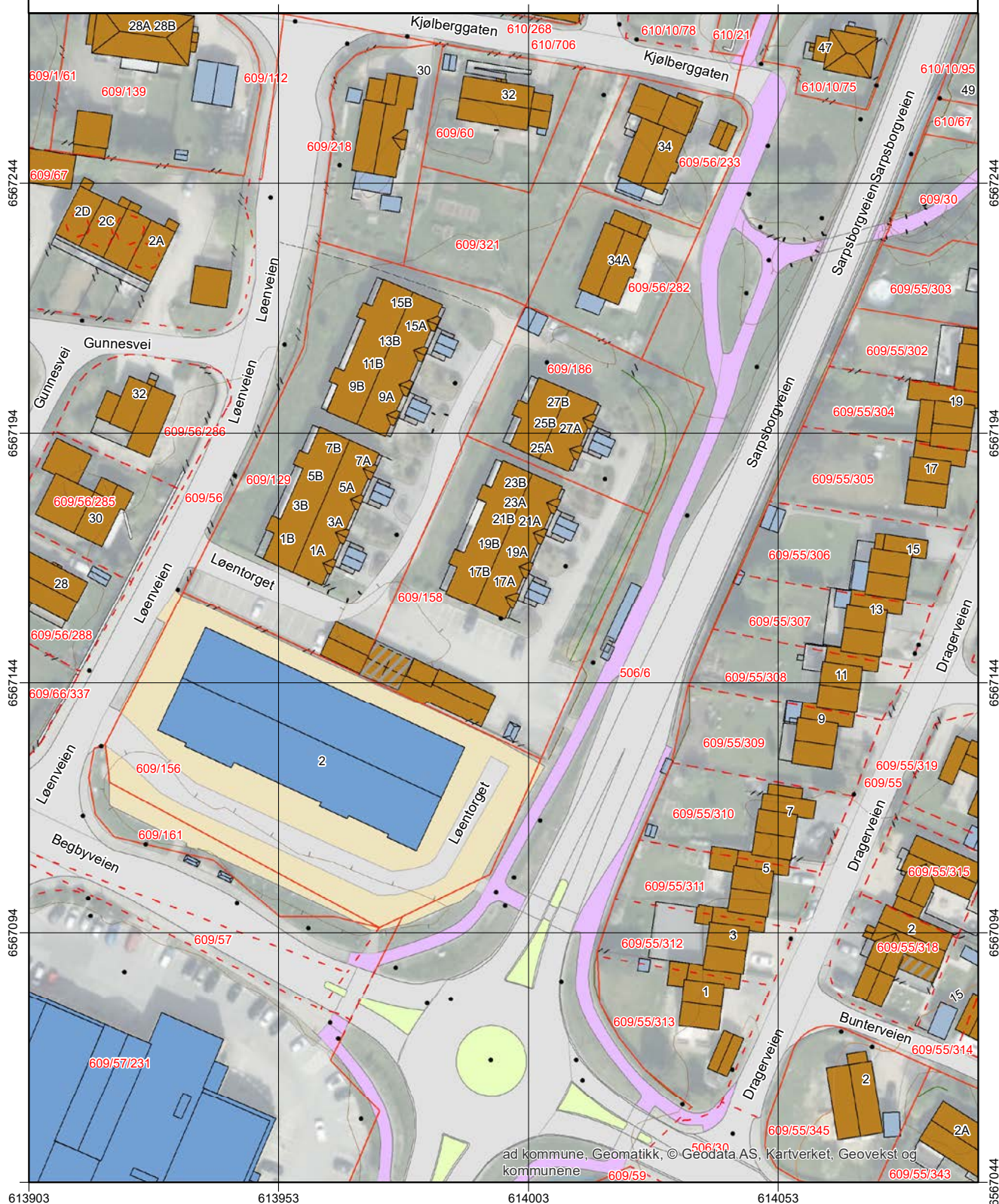
Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-29



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



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





Eiendomsstatus, ordre 9048664

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 609	Bnr: 186	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Løntorget 27A, 1653 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	1111.1 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: 790 - Annet fellesareal 110 - Boliger 760 - Felles gårdsplass 750 - Felles lekeareal 720 - Felles gangareal 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 11.03.2026



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 zone 32N høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
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
		Utleieholdingsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	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)

	GR	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-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	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 (per gnr, m og/eller gnr, m og/eller gnr, m og/eller gnr, m)
	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRERENDE STRANDSONE
	Farled
SH	Småbåthavn
	Naturområde
FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone flomfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

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

e) Gjennomføringsone

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

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

[illegible]HFNSYNCSOMF0

 Planeringsplaner under arbete



Rechtsvorschrift Abkürzung						Rechtsprechung: FIDH als ein Prozesskriterium darstellend
Supremacy of law principle	GDH				NGH 2012	
Democracy principle	GDH				NGH 2012	
Justice	GDH				NGH 2012	
Human Rights	GDH				NGH 2012	
Human Rights					NGH 2012	
Freedom	GDH				NGH 2012	On 15 October 2012, the Commission issued a decision (1)
Supremacy of law principle	GDH				NGH 2012	On 15 October 2012, the Commission issued a decision
Democracy principle	GDH				NGH 2012	
Justice	GDH				NGH 2012	



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	Almennutttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennutttig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennutttig 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.	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONRÅDER
Grense for bevaring	Garasjeanlegg	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bensinstasjon	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Annet byggeområde	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	LANDBRUKSOMRÅDER	Skilype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Område for jordbruk(*)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjerm	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Område for parsellhager	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Annet landbruksområde	Badeområde	
Formålsgrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Småbåthavn	
Jernbanelinjer	Kjøreveg	Regattabane	
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	
Situasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	SPESIALOMRÅDER	
Eiendomsgrenser	Gang-/sykkelvei	Privat vei	
Målte grenser	Sykkelvei	Privat parkering(*)	
Målte grenser	Gangvei	Park(*)	
Ikke-målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Parkbelte i industristrek	
Frihåndstegnede grenser	Fortau(*)	Campingplass	
Kommunegrenser	Gatetun	Friluftsområde(på land)	
Reguleringsplan - bestemmelser	Torg	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Fareområde	Forts..	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	
Restriksjonsområde		Golfbane	
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg(land)	
Rekkefølgeområde		Privat småbåtanlegg(sjø)	
Reguleringsplan - formal		Område for anlegg i grunnen	
BYGGEOMRÅDER		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avlepsanlegg	
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	
Garasjer i boligområder		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			
			KOMBINERTE FORMÅL
			Bolig/Forretning
			Bolig/Forretning/Kontor
			Bolig/Kontor
			Bolig/Offentlig
			Forretning/Kontor
			Forretning/Kontor/Industri
			Forretning/Industri
			Forretning/Kontor/Offentlig
			Forretning/Offentlig
			Kontor/Industri
			Kontor/Offentlig
			Kontor/Bensinstasjon
			Offentlig/Almennutttig
			Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
			Annet kombinert formål
			Unyansert formål(kun for eldre planer)
			Reguleringsplaner
			Vannflater
			Vannflater
			Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

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.



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

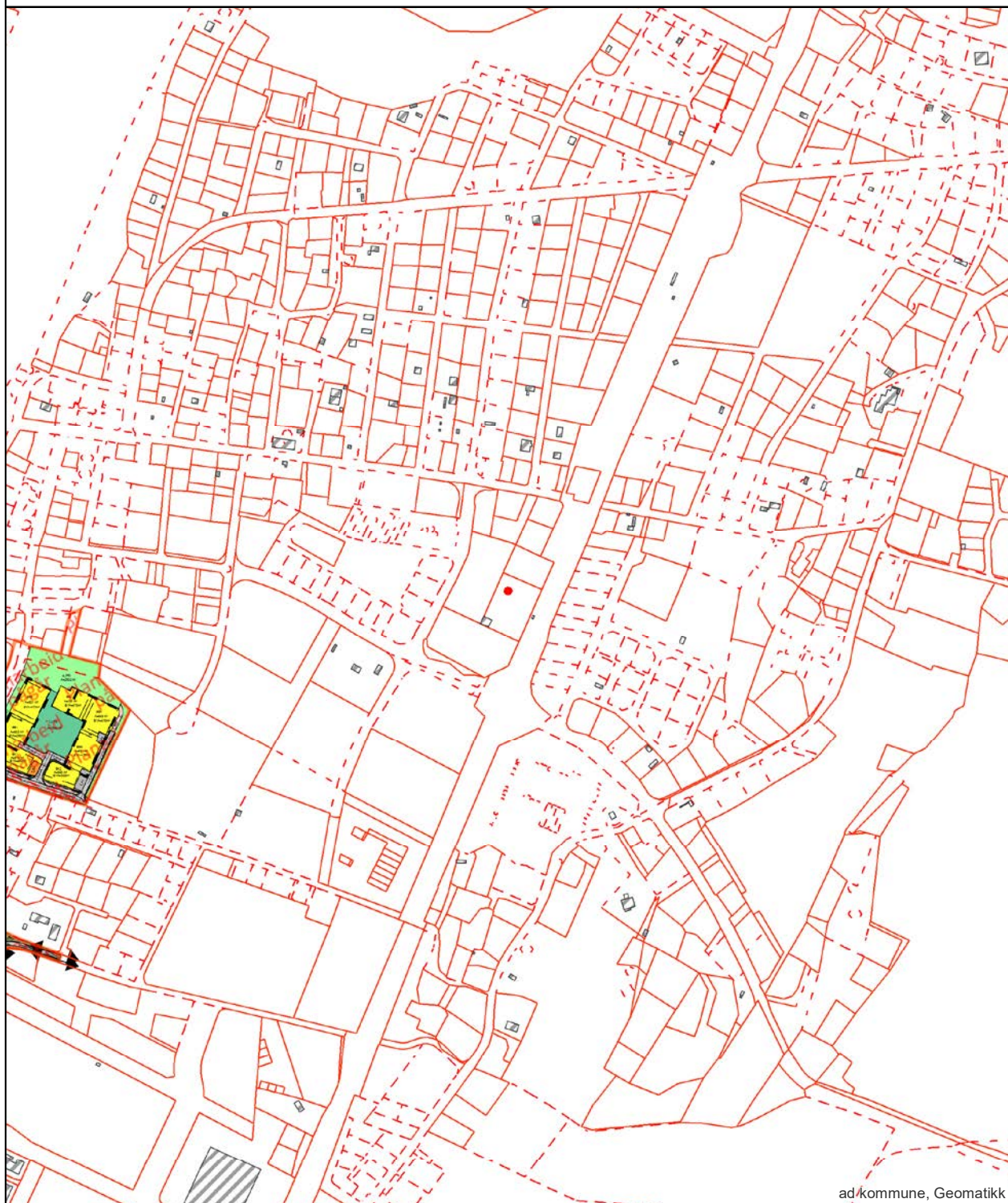
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-29



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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

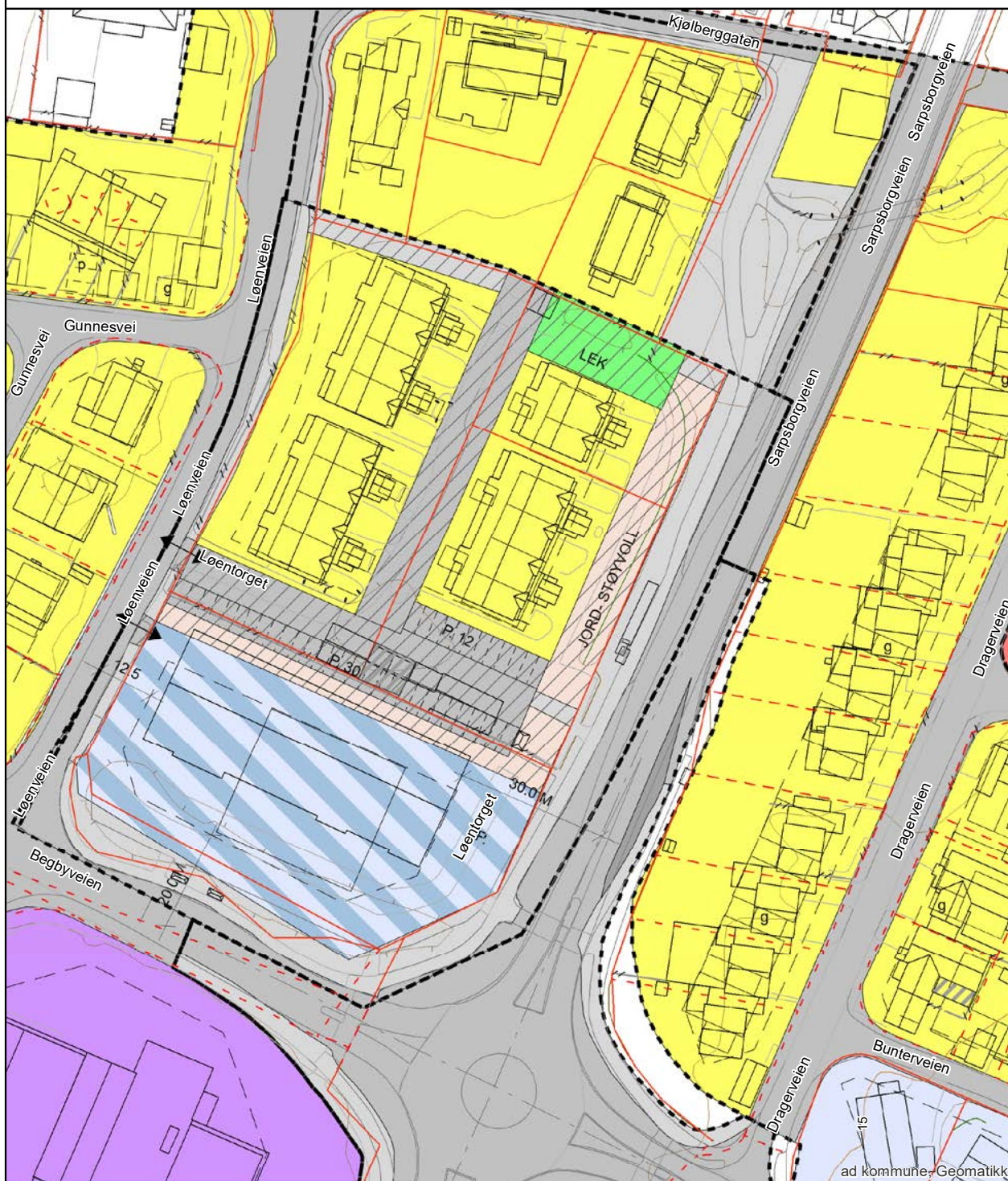
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-29



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 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.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-609/186/0/2, Løntorget 27A, 1653 SELLEBAKK



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.03.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	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	16.02.2026	Ikke funnet	2.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	2.4 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	6.3 km
Flomfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.28 km
Forurenset grunn	02.03.2026	Ikke funnet	0.2 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.03.2026	Ikke funnet	0.3 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.03.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kvikkleire	02.03.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	02.03.2026	Ikke funnet	74.5 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	0.44 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:

02.03.2026

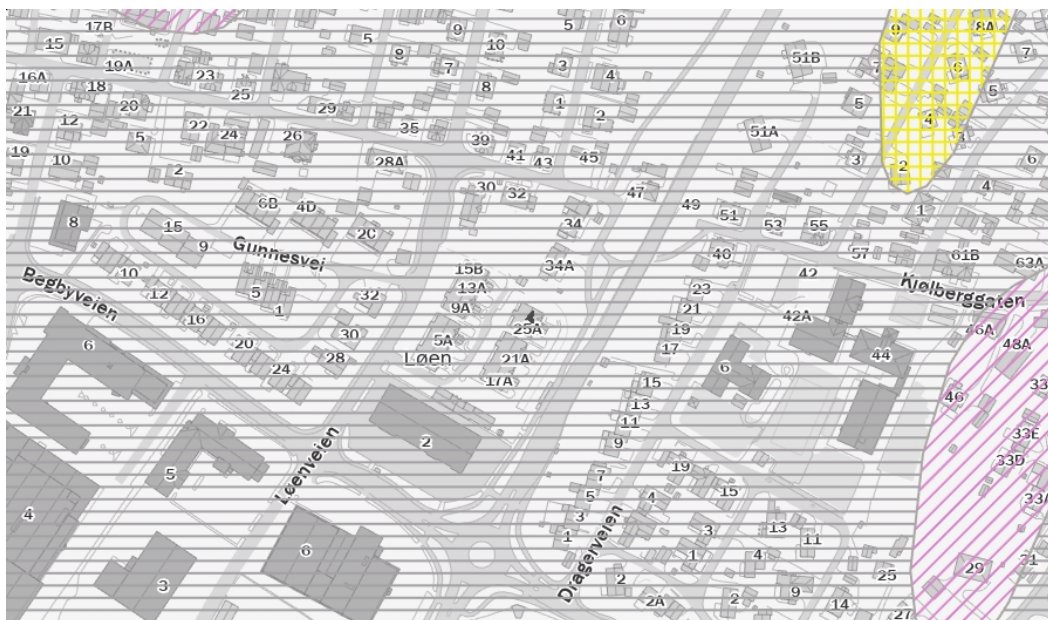
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

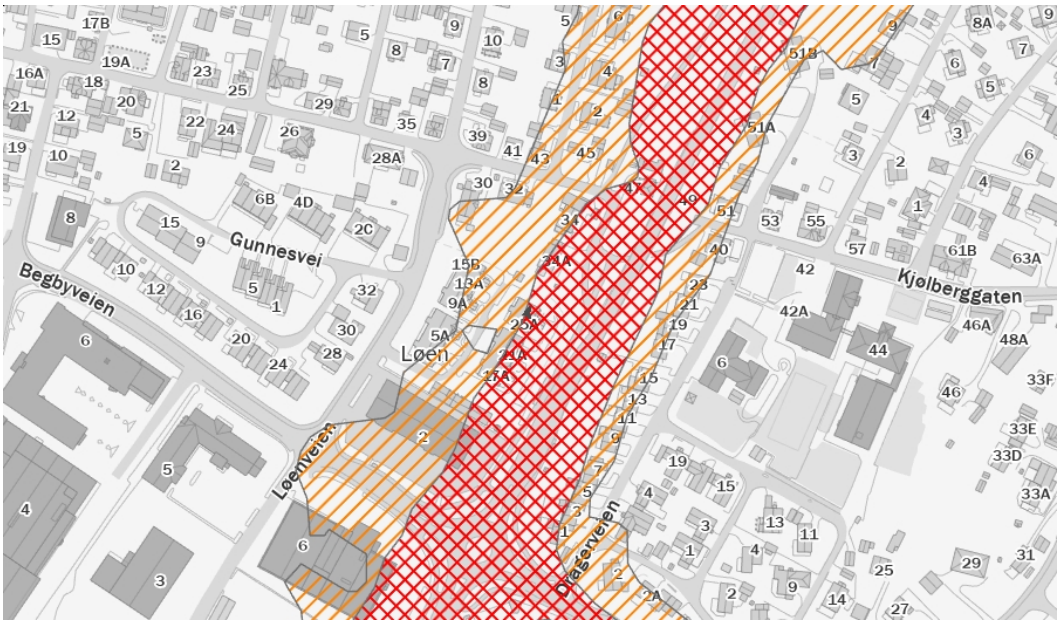
Beskrivelse

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 kjennetegne 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 forhøyde 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:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



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 ($L_{den}>55dB$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, 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 støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den}>68 dB$) og gul ($L_{den}>58dB$) støysone.

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:]

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

03 AUG. 1995

FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 7669

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr./Kommunenavn

Gnr.

Bnr.

Festenr.

0106

Fredrikstad

609

186

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

9 1 1 8 2 8 2 8 6

CGK-Kenneth Finstad Eiendom AS

1/1


Doknr: 7669 Tinglyst: 03.08.1995 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			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						4	= nevner:						4				

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påtares 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 opptrinnrett 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 = garasje/seksjon, 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 bruksenheterne 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

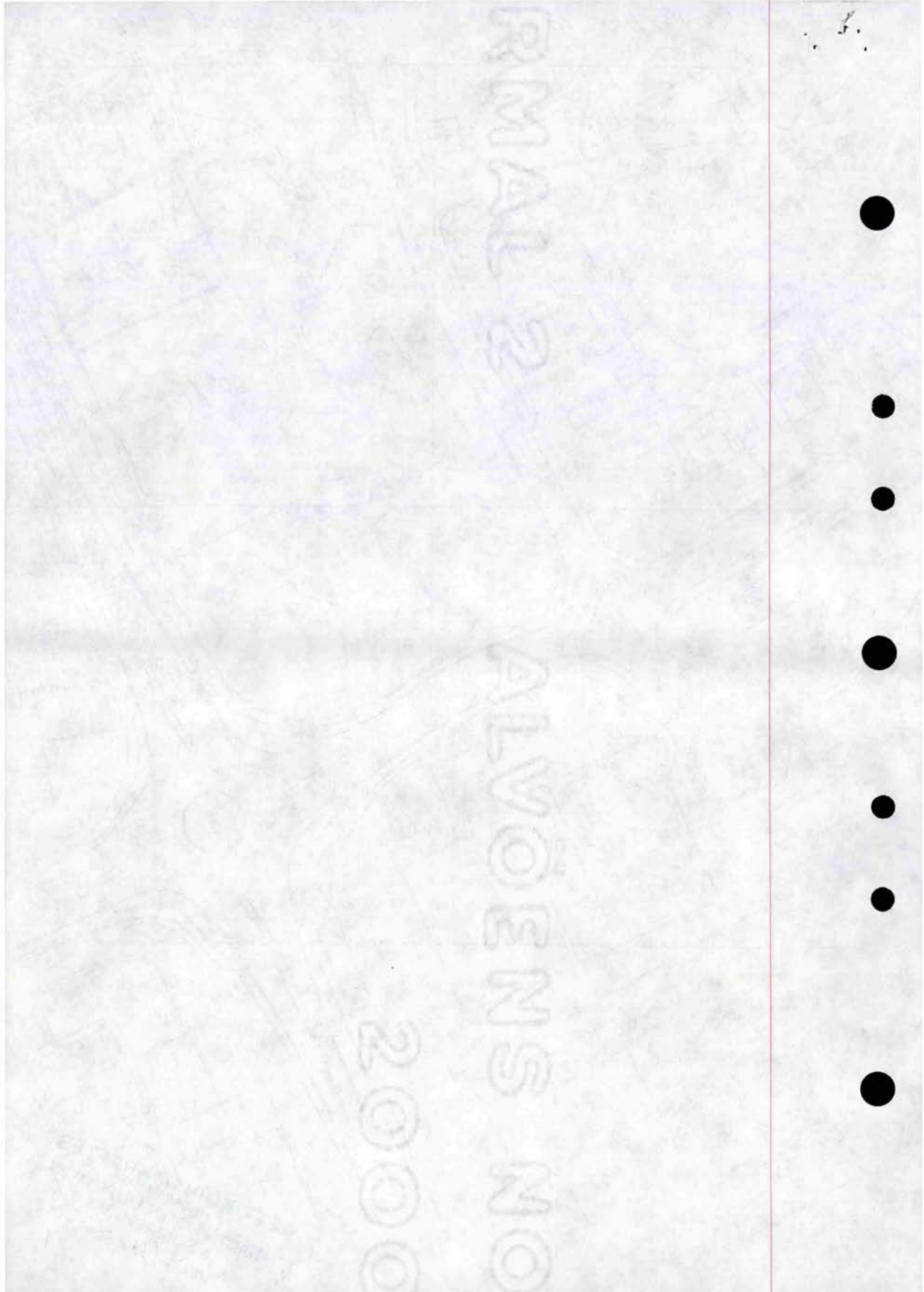
Fredrikstad,

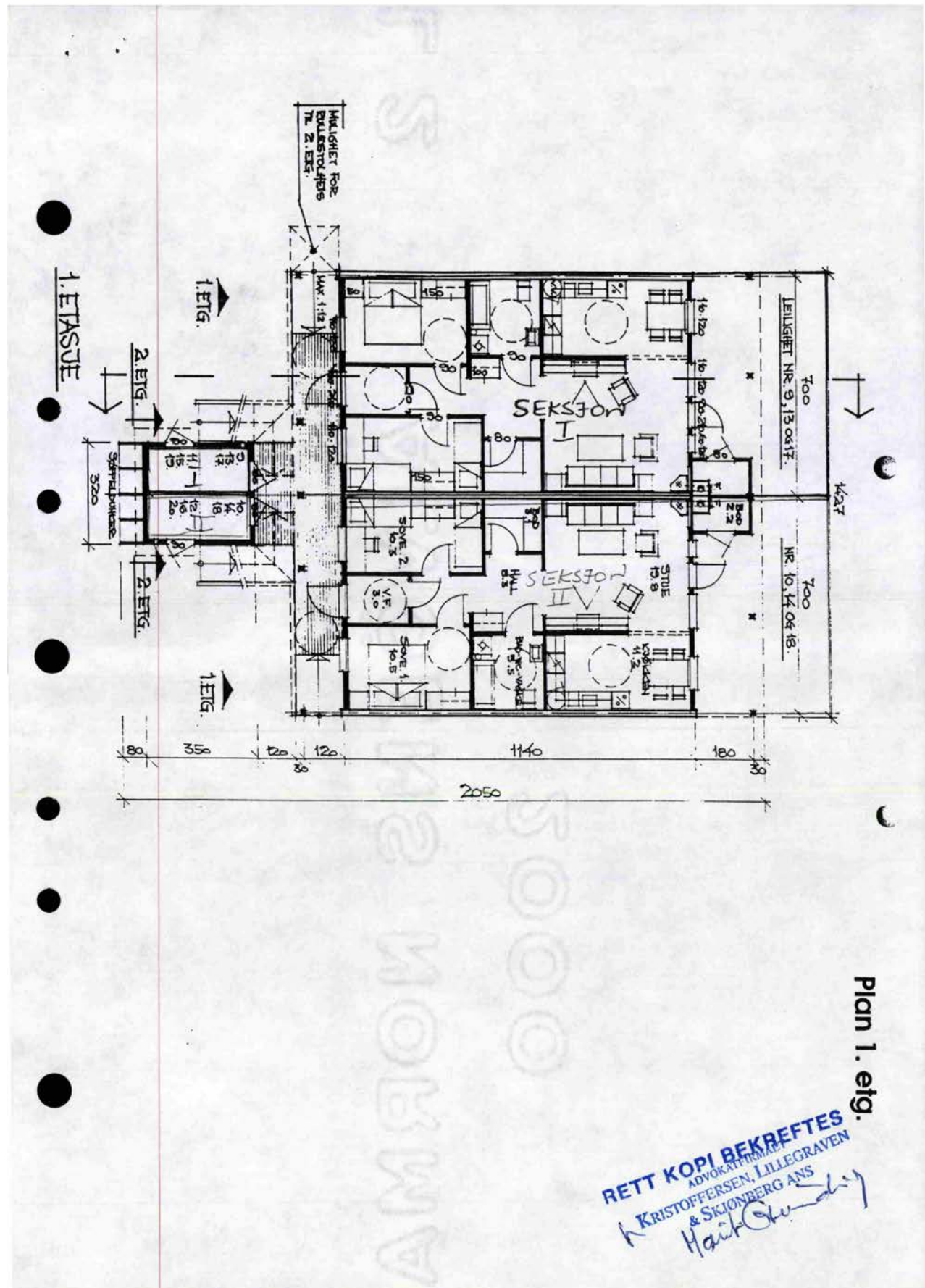
Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

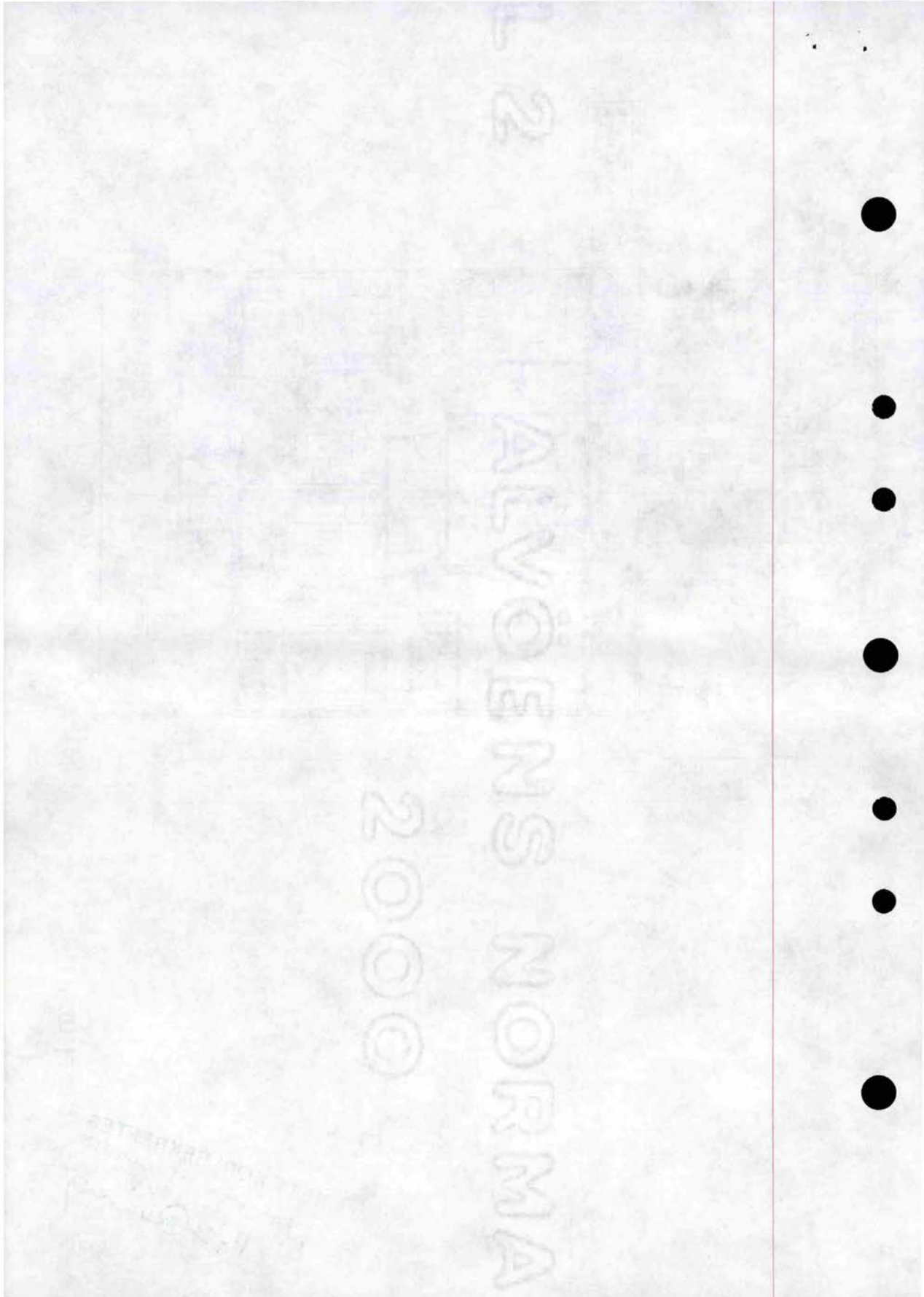
CGK-Kenneth Finstad Eiendom AS:

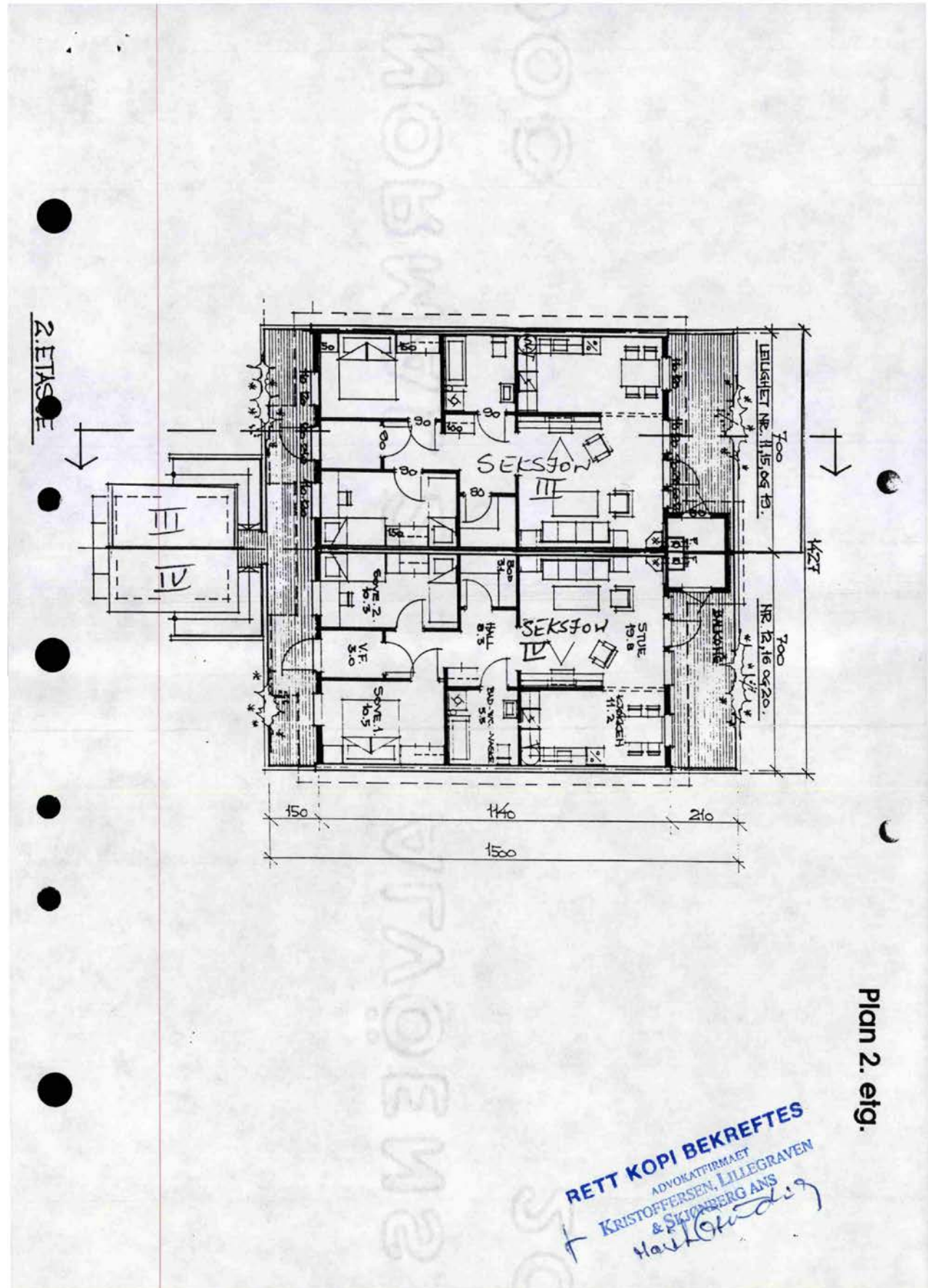
Noter:

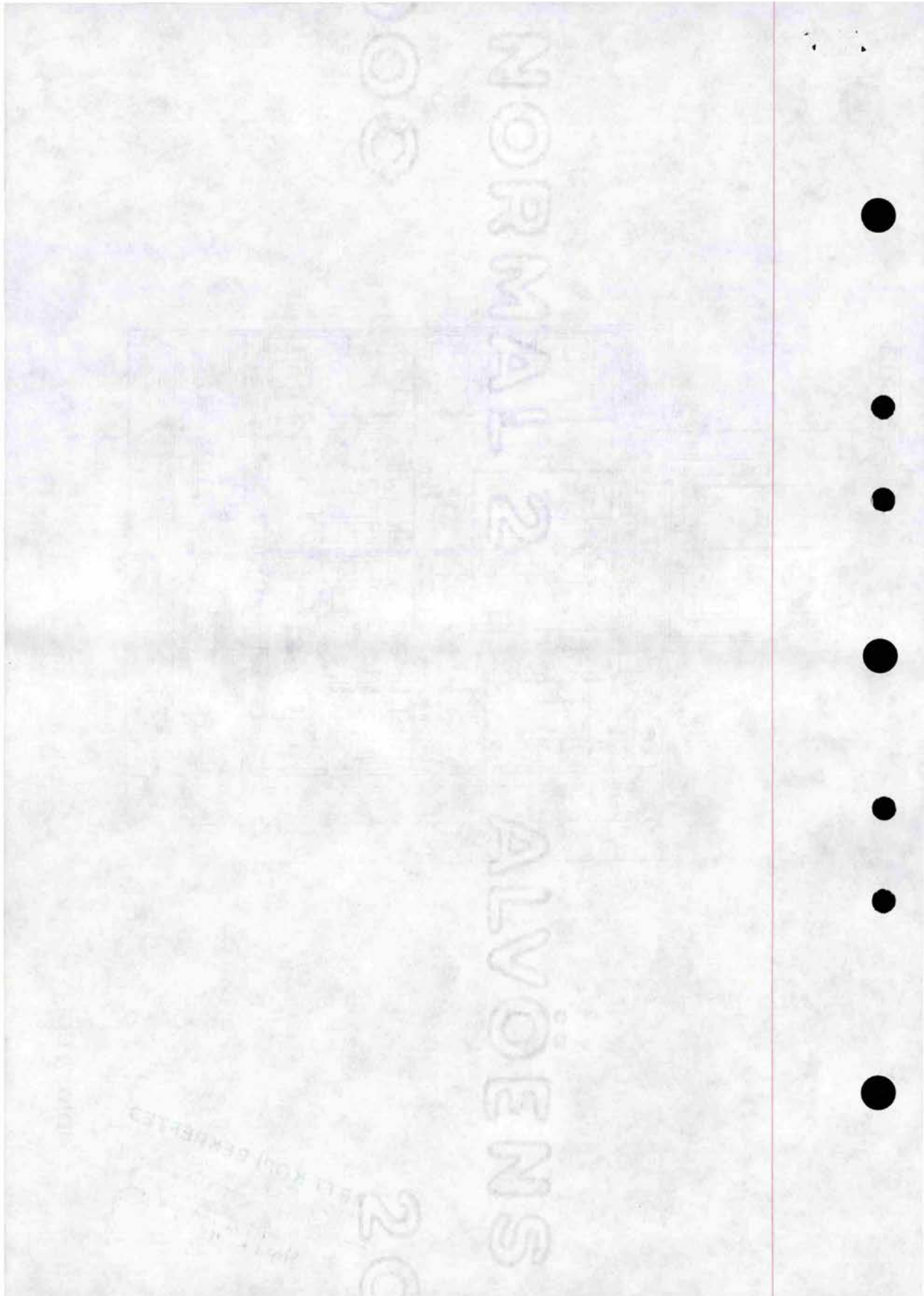
- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.













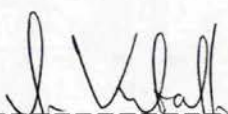
ERKLÆRING

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.

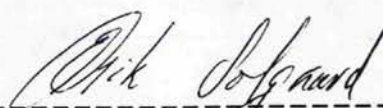
Nåværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommene gnr 609 bnr 158 og 186 i Fredrikstad.

Fredrikstad, den 23/1/1995

for LØEN GÅRD AS



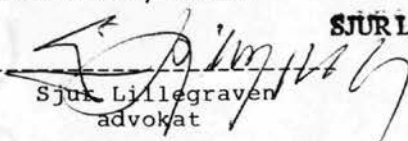
Geir Kristoffersen



Erik Solgaard

Nåværende 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





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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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 27A
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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre