



aktiv.

Løntorget 17B, 1653 SELLEBAKK

**3-roms selveierleilighet i 2. etg.
med vestvendt terrasse, garasje og
sentral beliggenhet og gode
kollektivforbindelser.**



Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 750 000,-
Omkostn.:	Kr 70 100,-
Total ink omk.:	Kr 2 820 100,-
Felleskostn.:	Kr 2 800,-
Selger:	Britt Mari Smerkerud Larsen
	Aud Torill Smerkerud Kirsti Elisabeth Skårberg

Salgsobjekt:	Rekkehus
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1994
BRA-i/BRA Total	74/94 kvm
Tomtstr.:	2103.5 m ²
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 609, bnr. 158
Snr.	5
Oppdragsnr.:	1109250070

3-roms selveierleilighet i 2. etg. med vestvendt terrasse, garasje og sentral beliggenhet.

Velkommen til Løntorget 17B - en funksjonell 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet midt på Sellebakk. Her bor du med gangavstand til dagligvare, apotek, bakeri og treningssenter, samtidig som bussforbindelser tar deg raskt til både Fredrikstad og Sarpsborg. Fergeleiet til Lisleby ligger også i nærheten, og Glommastien langs elven byr på flotte turmuligheter hele året. Leiligheten ligger i 2. etasje og har stue med utgang til vestvendt delvis overbygget terrasse som gir mange soltimer. Videre finner du kjøkken, bad med opplegg for vaskemaskin, to soverom og bod. Leiligheten har et fint potensiale med beliggenhet på enden i 2. etasje. Tilhørende leiligheten er egen garasje. Velkommen til et hyggelig sameie i Løntorget.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	48
Egenerklæring	60
Energiattest	62
Nabolagsprofil	66
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 94 m²

TBA: 21 m²

Selveierleilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 74 m² Gang, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken

BRA-e: 2 m² Bod v/terrasse

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje / Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m²

BRA-e: 15 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten er felles for sameiet, med asfalterte internveier til bebyggelsen. Sameiet ligger skjermet for trafikk og sentralt med nærhet til butikker og kollektiv transport.

Boligen disponerer egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-Boligen har en terrasse utenfor leiligheten. Arealet er tatt med i tabellen, da bruken naturlig hører til den aktuelle boligen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2103.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet, med asfalterte internveier til bebyggelsen. Sameiet ligger skjermet for trafikk og sentralt med nærhet til butikker og kollektiv transport.

Beliggenhet

Løentorget 17B har en attraktiv plassering midt på Sellebakk - et levende og mangfoldig tettsted på østsiden av Glomma. Her finner du alt du trenger i hverdagen rett i nærheten. Dagligvarebutikker som Kiwi og Coop Extra ligger kun et par minutters gange unna, og apotek, bakeri, treningssenter og servicetilbud er like lett tilgjengelig.

Kollektivtilbudet er svært godt, med bussholdeplass bare noen minutters gange fra boligen. Bussene går hyppig og tar deg enkelt til både Fredrikstad og Sarpsborg. I tillegg har du gangavstand til fergeleiet som forbinder Sellebakk og Lisleby. Herfra kan du ta turen videre til Dikeveien eller Østfoldhallene - en rask og miljøvennlig vei til handel og opplevelser.

For de som liker å være ute byr området på flotte rekreasjonsmuligheter. Glommastien følger elvebredden og er perfekt for både spaserturer, joggeturer og sykkelturer. På veien kan du nyte den rolige båttrafikken, ta en tur innom Gamlebyen kun 3 km unna, eller oppleve flere av byens grønne lunger.

Sellebakk har et trygt og trivelig bomiljø, preget av et godt naboskap og en variert boligmasse. Her får du en hverdag der alt er innen rekkevidde - samtidig som du har kort vei til både sentrum, marka og flotte turområder langs Glomma.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Løen barnehage - 5 min gange

Petri barnehage - 7 min gange

Kjølstad barnehage - 18 min gange

Skoler

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

Sagabakken skole (1-7 kl.) - 20 min gange

Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) - 5 min kjøring
Torp skole (1-7 kl.) - 6 min kjøring
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) - 13 min gange

Sport og trening
Kjølborg skole balløkke - 6 min gange
Ballspill
Expressgym Sellebakk - 3 min gange
SKY Fitness Torp - 4 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er en selveierleilighet i rekkehusbebyggelse, beliggende i andre etasje. Bygningsmassen er oppført med støpt såle mot grunn. Yttervegger er konstruert med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Vinduer og balkongdører er utstyrt med 2-lags glass og malte karmar. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, med datostempling fra 1994. Ytterdøren er malt med frostat glass, også fra byggeår 1994. Takkonstruksjonen er et saltak med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Boligen har en vestvendt terrasse med takoverbygg, oppført i trekonstruksjon. Terrassen har papptekket gulv med tilfarere og terrassebord på oversiden, og rekkverk i stående malt format. Det finnes også en mindre terrasse på fremsiden med trapp og handicap-heis til bakkeplan.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 2. Kjøkken - 2.1 Kjøkken
- 3. Andre Rom - 3.1 Andre rom
- 4. Vinduer og ytterdører - 4.1 Vinduer og ytterdører
- 5. Balkonger, verandaer og lignende - 5.1 Balkonger, verandaer og lignende
- 6. VVS - 6.2 Varmtvannsbereder

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke

spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg har ikke bodd i boligen og har ikke vært delaktig i drift etc. Så har begrenset kunnskap.

Innhold

BRA-i 74 kvm: Gang, to soverom, bod, bad og stue og kjøkken

BRA-e 2 kvm: Bod v/terrasse

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Kjøkken fra byggeår med tapetserte og malte vegger, tak-ess i taket og parkett på gulv. Innredningen har over- og underskap og en laminert benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator med avtrekk ut. Det er frittstående oppvaskmaskin og komfyr, med plass til kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad med tapetserte vegger og tak-ess i taket. Gulvet har belegget med oppbrett. Tapet og gulvbelegg er fra 2017/2018. Badet er utstyrt med servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i tak og tilluft via spalte under dør.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og belegget.

Vegger: Tapetserte og malte vegger.

Himling: Tak-ess.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør er av kobber fra 1994. Hovedstoppekran med vannmåler er plassert i kjøkkenskap.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker er i plast fra 1994.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger. Det er mekanisk avtrekk på bad og kjøkken som styres via en loftsvifte fra 2012.

- Varmtvannstank: 120 liters varmtvannsbereder fra Høiax fra 2014, plassert i hjørneskap på kjøkkenet.

- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra 1994. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vindfang. Anlegget er i hovedsak skjult med noe utenpåliggende og har totalt 10 kurser.

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.

Moderniseringer og påkostninger

2021:

- Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Fujitsu, med datostempling fra 2021

2018:

- Varierende alder på badet, det opplyses om på befaringsdagen at tapet på vegger er fra 2017/2018.
- Det opplyses på befaringsdagen om at gulvbelegg ble lagt nytt i 2017/2018.
- Membranen er fra 2017/2018

2014:

- Varmtvannsbereder er fra 2014

2012:

- Det registreres datostempling på mekanisk loftsvifte, fra 2012.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox er leverandør av tv og internett i sameiet.

Parkering

Boligen disponerer egen garasje. Gjesteparkering på oppmerkede plasser på felles asfaltert gårdsplass.

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.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

1147195

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt2: 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.

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

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

Energi

Oppvarming

Panelovner og luft til luft varmepumpe i stue

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 8 673

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon - 360 l: kr 1767,00

Eskatt bolig: kr 1891,00

Vann fastgeb. bolig: kr 1471,00

Avløp fastgeb. bolig: kr 2394,00

Akonto avløp: kr 1998,00

Akonto vann: kr 1043,00

Totalt: kr 10564,00

Eiendomsskatt

Kr 1 891

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 711 279

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 845 114

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader inkluderer vaktmestertjenester, klipping av gress, planter/busker ved innganger, snømåking, etc., styrehonorar, forr.fører honorar, utvendig forsikring, tv/internett, m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 800

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 74 849

Forkjøpsfrist

2024-12-30T23:00:00Z

Sameiet

Sameienavn

Løengård II Boligsameie

Organisasjonsnummer

916477147

Om sameiet

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

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

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

(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.

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

(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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 609, bruksnummer 158, seksjonsnummer 5 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/609/158/5:

03.02.1995 - Dokumentnr: 1106 - Erklæring/avtale

Sameiet forbeholder panterett i hver seksjon med kr 10 000

til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1995 - Dokumentnr: 1138 - Best. om adkomstrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelse om garasje/parkering

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelser om EL-kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1995 - Dokumentnr: 1106 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

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

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:16

M.V.BEST.

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

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.1993 - Dokumentnr: 402029 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:16
Overført fra: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:158
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Nybygg rekkehus datert 06.12.1994. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Ventilasjonkanal på loft må tilkobles
- Tilkobling av takrenneløp for samtlige leiligheter i 1. etasje.
- Det gjenstår en del male/tapetseringsarbeider og belistningsarbeider.
- Generell opprydning.
- Utvendig: Planering og ferdigstillelse av utomhusarealer.
- For samtlige leiligheter gjelder: Ved montering av ildsted skal Fredrikstad feiervesen kontaktes.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.12.1994.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Løen gård (plan-ID 337). Planen regulerer eiendommen til boliger, samt delarealer for felles parkeringsplass, annet fellesareal, felles gangareal, felles gårds plass og felles avkjørsel.. 14.05.1992

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

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

Eiendommen berøres av hensynssone H320 for flomfare og H570 for kulturmiljø, som vist i kommuneplanen.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

68 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

70 100 (Omkostninger totalt)

81 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 820 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 831 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 833 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge

forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Digital annonsering
5 500 Fotograf
4 287 Kommunale opplysninger
21 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 038 Opplysninger fra forretningsfører
1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 900 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger (totalt for alle visninger)
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
10 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk 290,- x 3

Totalt kr: 110 275

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

Ansvarlig megler

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no

Tlf: 922 83 824

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no
Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

27.09.2025















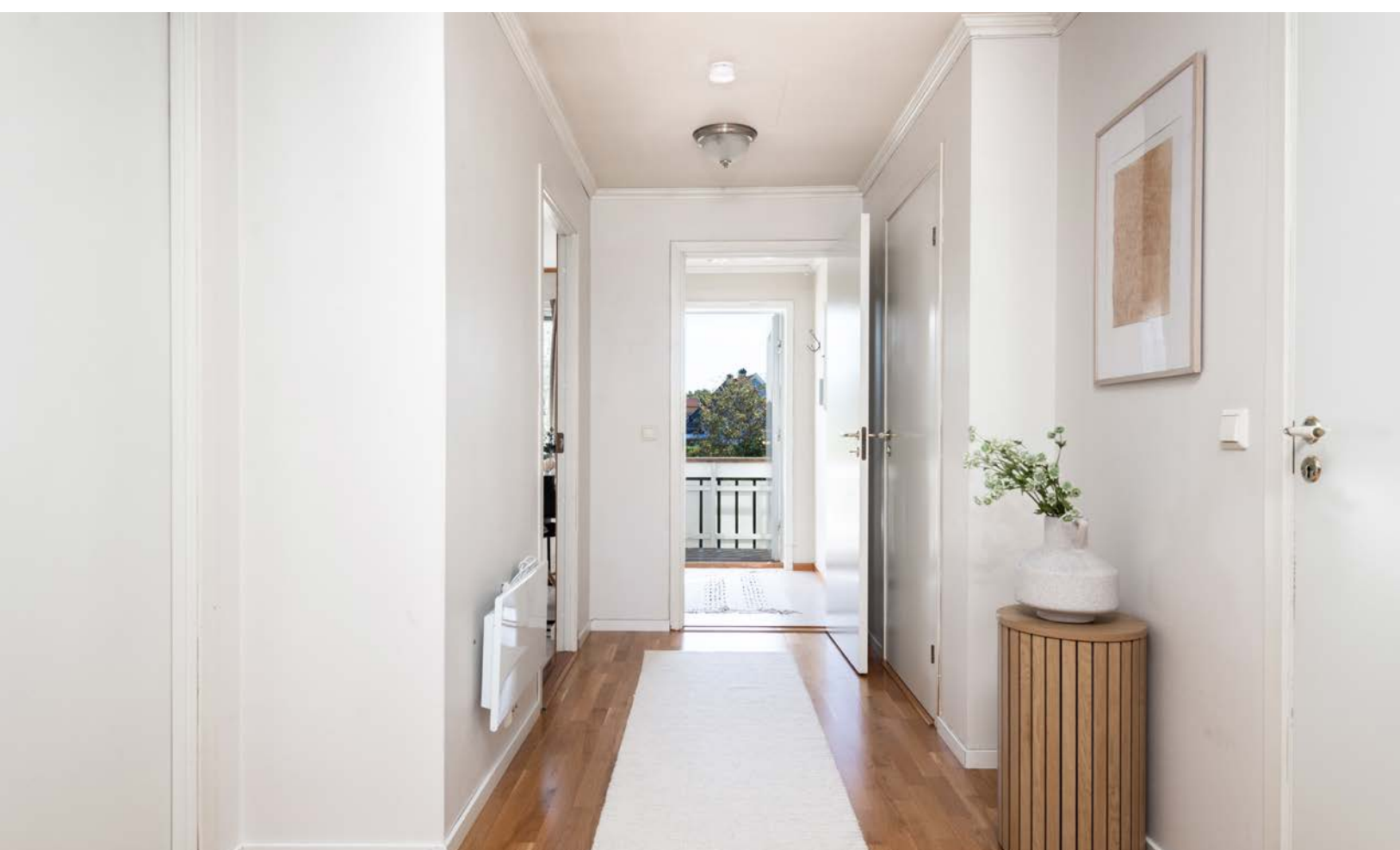








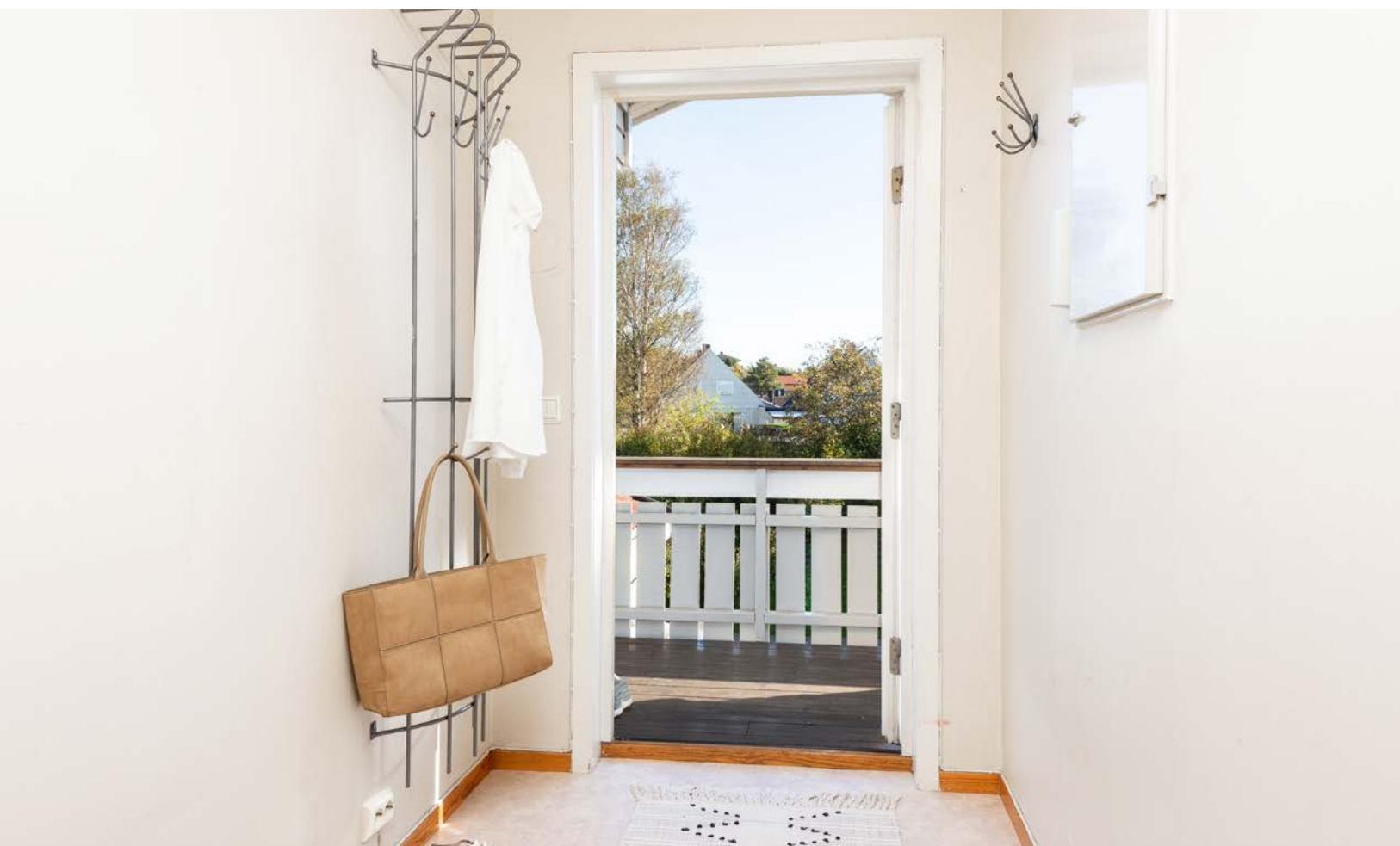
















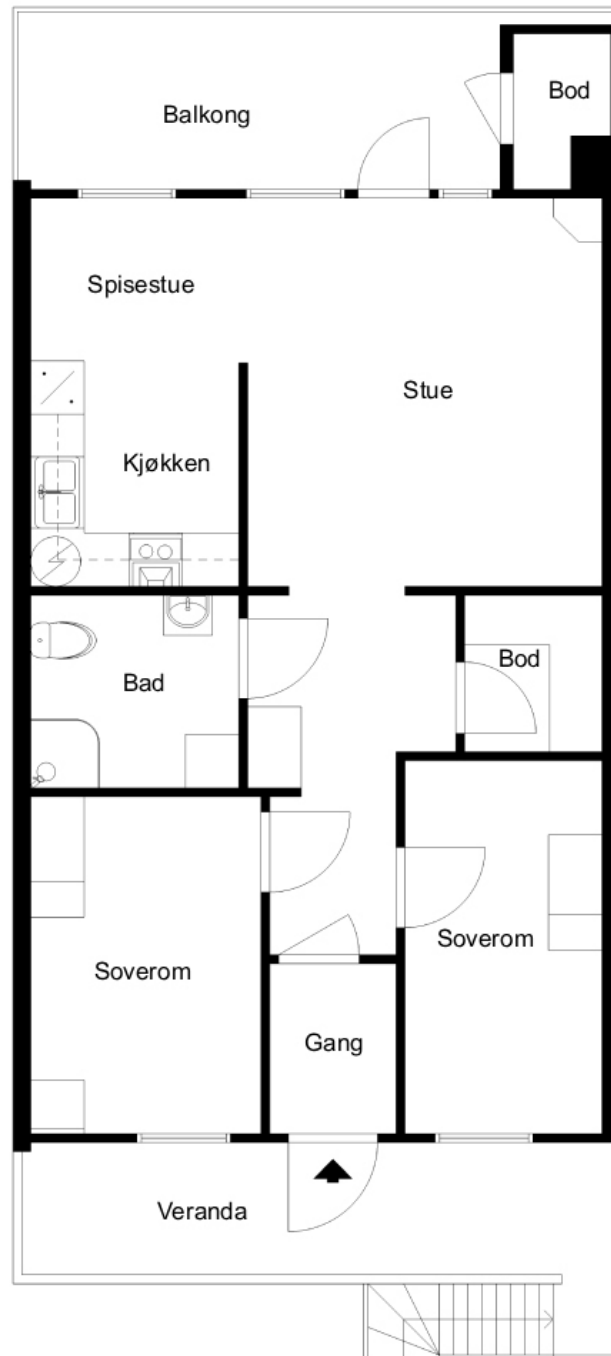








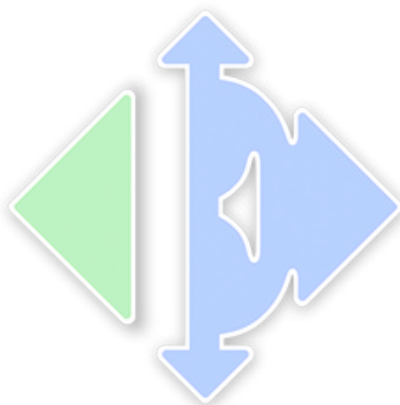
Løentorget 17b



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

Vedlegg

Selveierleilighet (i småhus)
Løentorget 17B
1653 Sellebakk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Marcus Winther

Dato: 25/09/2025

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:609, Bnr: 158
Hjemmelshaver:	Mari Oline Kristiansen
Seksjonsnummer:	5
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1994
Tomt:	2 104 m ²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Britt Larsen
Befaringsdato:	19.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet, med asfalterte internveier til bebyggelsen. Sameiet ligger skjermet for trafikk og sentralt med nærhet til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Rekkehusbebyggelse med leiligheter liggende i 1 og 2 etasje, den aktuelle boligen ligger i 2 etasje.

Bygningsmassen er oppført med støpt såle mot grunn, yttervegger med isolert bindingsverk av tre som utvendig er kledd med malt trepanel. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres datostempling fra 1994. Malt ytterdør med frosted glass fra 1994. Saltakkkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig teknet med takstein av betong (ikke kontrollert).

Boligen har vestvendt terrasse med takoverbygg på ca. 12kvm, med tilkomst fra balkongdør i stue. Terrassen er oppført i trekonstruksjon og er takoverbygg for underliggende terrasse. Det er papptekket gulv med tilfarere og terrassebord på overside, rekkverk i stående malt format. Boligen har også mindre terrasse på fremside med trapp og handicap-heis til bakkeplan.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

3-roms leilighet liggende i 2.etasje. Boligen fremstår funksjonell med normal standard. Innvendige overflater bærer preg av alder og normalt bruk etter opprinnelig byggeår. Enkelte bygningsdeler med kort gjenværende bruks- og levetid, det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger i fremtiden.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Panelovner og luft til luft varmepumpe i stue

BOD OG PARKERING:

-Det opplyses om at boligen disponerer egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg

-Bod på bakkeplan v/trapp, samt utvendig bod v/terrasse

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-PropCloud.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.ETG

Vegger: Slettmalt og tapet

Tak: Tak-ess

Gulv: Parkett og beleg

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 800,00,- Opplyst 22.09.2025.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	74	2		21	71	5
SUM BYGNING	74	2		21	71	5
SUM BRA	76					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje - bod		3				3
Garasje		15				15
SUM BYGNING		18				18
SUM BRA	18					

BRA-i:

2.etasje:

-Gang, to soverom, bod, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

2.etasje:

-Bod v/terrasse

Annet:

-Bod i 1.etasje og garasje

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leiligheten er 2,39 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

-Boligen har en terrasse utenfor leiligheten. Arealet er tatt med i tabellen, da bruken naturlig hører til den aktuelle boligen

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Selgere

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

25/09/2025

Marcus Winther

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Varierende alder på badet, det opplyses om på befaringsdagen at tapet på vegger er fra 2017/2018.

Tapetserte vegger og tak-ess i taket. Badet har servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin, panelovn ved siden av toalett. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Belegg på gulv med oppbrett mot vegger og dørterskel, sluk under kabinett. Det opplyses på befaringsdagen om at gulvbelegg ble lagt nytt i 2017/2018.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot sluk under kabinett. Fall rundt sluk er ok og høydeforskjell fra topp sluk til topp belegg ved dør er ca 4,5 cm som er tilfredsstillende

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017/2018

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av våtromstapet på vegger og belegg på gulv, det opplyses om på befaringsdagen at tapet og belegg ble lagt nytt i 2017/2018.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom, bak dusj) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Plastsluk under kabinett, belegg påvist intakt og tilstrekkelig klemt i klemring

Merknader:**2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet er fra byggeår.

Tapetserte og malte vegger, tak-ess i taket og parkett på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask, frittstående oppvaskmaskin og komfyr med plass til kjøleskap. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Benkebereider er også plassert i hjørneskap.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark

Merknader:

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre. Kjøkkenet er modent for oppgradering

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 15mm over lengre strekker der måling kunne utføres

-Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale med hensyn til alder på bygningsmassen

GULV:

-Normal slitasje, dels skjolder på gulv i stue etter møbler/tepper

-Enkelte rom med belegg har behov for fornying

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje, dels merker, skjolder og skruer etter tak- og veggoppheg. Overflater har generelt behov for fornying

ANNET:

-Loft med tilkomst fra bod, loftet er delvis gangbart og fremstår tørt og fint på befaringsdagen

VARMEPUMPE:

-Boligen er utstyrt med luft til luft varmepumpe av type Fujitsu, med datostempling fra 2021

Merknader:

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk av varmepumpe. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 1994. Ytterdør med frostat glass fra byggeår.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

-Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

-Balkongdør tar i bunn av terskel ved åpne-lukke, dør bør justeres for å unngå ytterligere skader og slitasje på karm

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har terrasse mot vest på 12kvm, oppført i trekonstruksjon med papptekket gulv, tilfarere og terrassebord. Yttervegger med malt trepanel og utvendig bod.

-Det måles vannavrenning med 3,0 cm fall på 2,0 meter under terrassegulv

-Forskriftsmessig høyde og utforming etter hva som gjaldt ved oppføringsåret

Merknader:

-Terrassebord er av eldre dato, trolig byggeår, dels sprekker og slitasje som kommer av alder og bruk. Terrassegulv er modent for vedlikehold/utskiftninger i tiden fremover

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Stoppekransen med vannmåler plassert i kjøkkenskap

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner

Merknader:

-Anlegget i boligen er over 20 år, halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg nærmer seg. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er lekkasjesikret.

120 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på i hjørneskap på kjøkkenet. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt, sikkerhetsventil tilkoblet mot avløpsrør til vanninstallasjon.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:

-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert brutt avløp med tilkobling til kjøkkenavløpet. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring

TG 1 6.3 Ventilasjon

©IMST.NO

Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufterventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken som styres via loftsvifte som er plassert på loft. Det registreres datostempling på mekanisk loftsvifte, fra 2012.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen
- Levetiden for et mekanisk avtrekksventilasjonsystem er rundt 15-20 år

Merknader:

-Deler av kanaler på loft er ødelagt og må byttes. Selger har ettersendt billedokumentasjon på at ødelagte kanaler er skiftet

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1994

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i vindfang. Anlegget er i hovedsak skjult med noe utenpåliggende, det er totalt 10 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til el-anlegget

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999, med oppgraderinger/installasjoner utført i senere tid

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger byggetegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 1994

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 6.12.1994. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder registrert på eiendommen

Takstmannens vurdering ved TG2:**2.1 Kjøkken Kjøkken**

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre. Kjøkkenet er modent for oppgradering

3.1 Andre rom

-Det er ikke fremvist dokumentasjon for installasjonen eller servicehistorikk av varmepumpe. Kontroll av slike anlegg krever spesialkompetanse, og det anbefales at det utføres kontroll av fagkyndig

4.1 Vinduer og ytterdører

-Balkongdør tar i bunn av terskel ved åpne-lukke, dør bør justeres for å unngå ytterligere skader og slitasje på karm

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Terrassebord er av eldre dato, trolig byggeår, dels sprekker og slitasje som kommer av alder og bruk. Terrasegulv er modent for vedlikehold/utskiftninger i tiden fremover

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsberederen er plassert i et rom uten sluk og mangler lekkasjesikring. Det er etablert brutt avløp med tilkobling til kjøkkenavløpet. Ved eventuell lekkasje vil vann ikke nødvendigvis oppdages tidlig nok, og det kan oppstå skader på tilstøtende bygningsdeler. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjesikring

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250070	
Selger 1 navn	
Britt Mari Smerkerud Larsen	
Gateadresse	
Løentorget 17B	
Poststed	Postnr
SELLEBAKK	1653
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Mari Oline Kristiansen
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Britt Mari Smerkerud Larsen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1109250070

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg har ikke bodd i boligen og har ikke vært delaktig i drift etc. Så har begrenset kunnskap.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



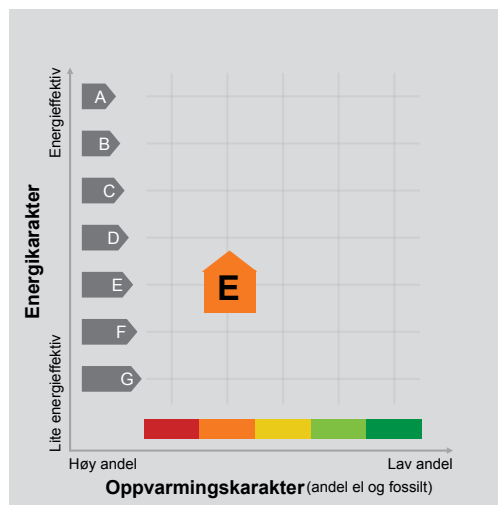
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1109250070

ENERGIATTEST



Adresse	Løntorget 17B
Postnummer	1653
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	609
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16289604
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-173775
Dato	27.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

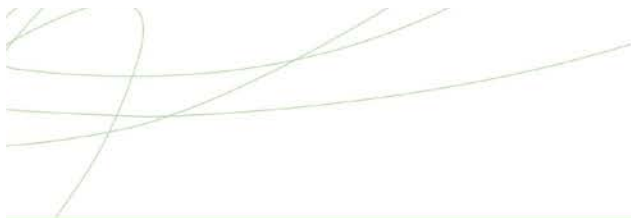
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

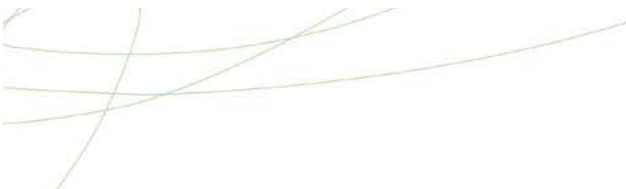
- Redusér innetemperaturen
- Bruk varmtvann fornuftig

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Følg med på energibruken i boligen

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1994
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 74
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Nabolagsprofil

Løntorget 17B - Nabolaget Sellebakk - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Begbyveien/Løenveien Linje 116	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	9 min 4.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Kjølborg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	20 min 1.8 km
Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 459 elever, 28 klasser	5 min 2.1 km
Torp skole (1-7 kl.) 245 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser	13 min 1.1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	9 min 4.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Naboskapet

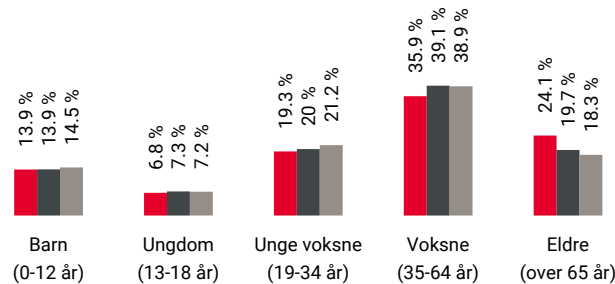
Godt vennskap 71/100



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	5 min 0.4 km
Petri barnehage (3-5 år) 14 barn	7 min 0.6 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Sellebakk	2 min
Coop Extra Sellebakk PostNord	2 min 0.2 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 86/100



Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

⚽ Kjølborg skole balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Menigheten Zoe ballspill 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🚴 Expressgym Sellebakk 3 min 🚶

🚴 SKY Fitness Torp 4 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Østsiden Storsenter

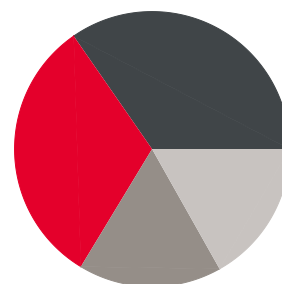
11 min 🚶



Vitusapotek Selbak

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

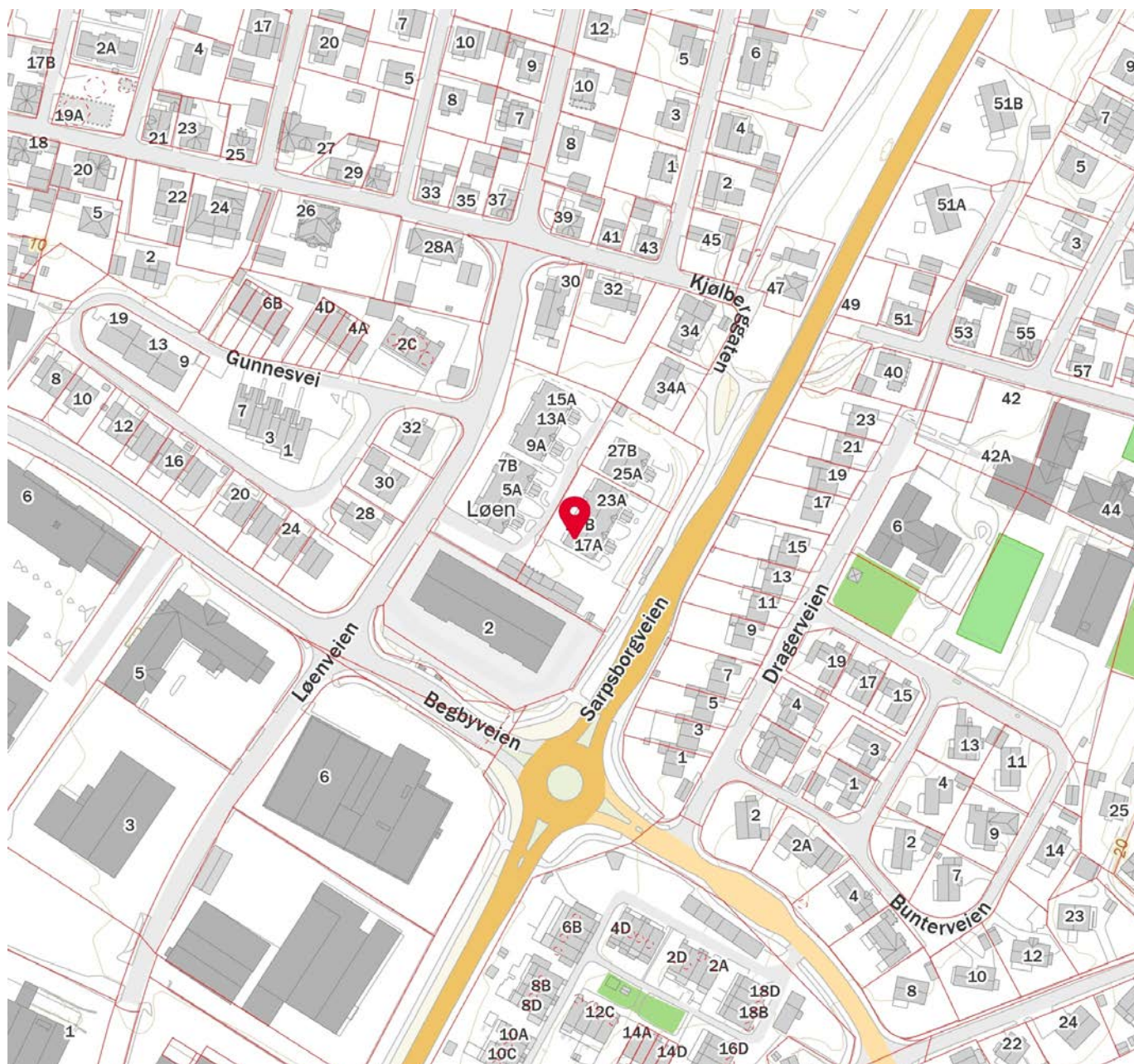
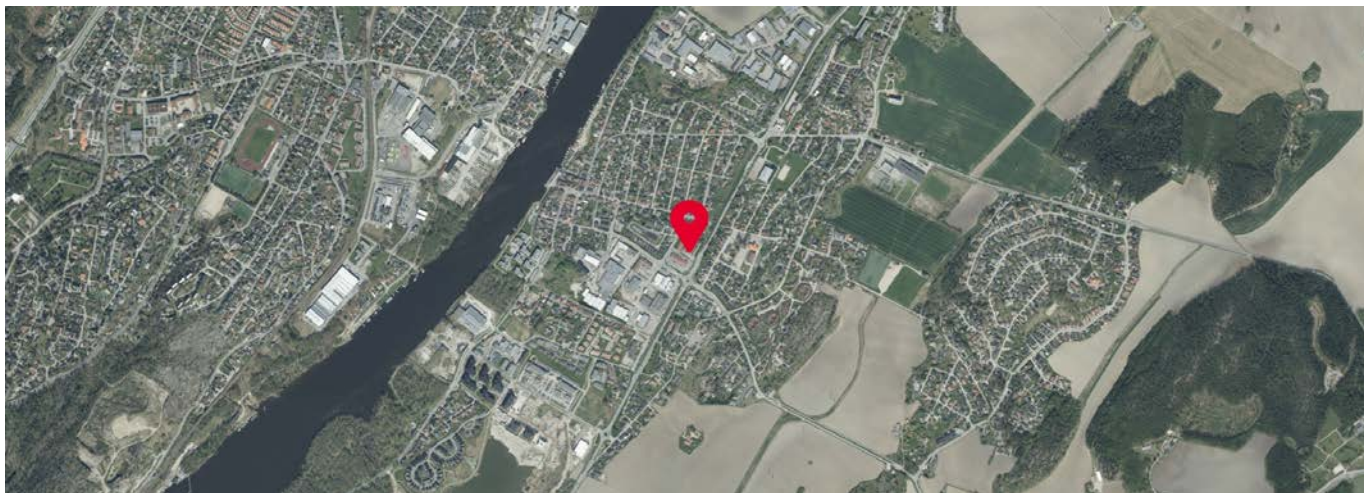
■ Sellebakk

■ Fredrikstad/Sarpsborg

■ Norge

Sivilstand

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



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

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.

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 17B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/5

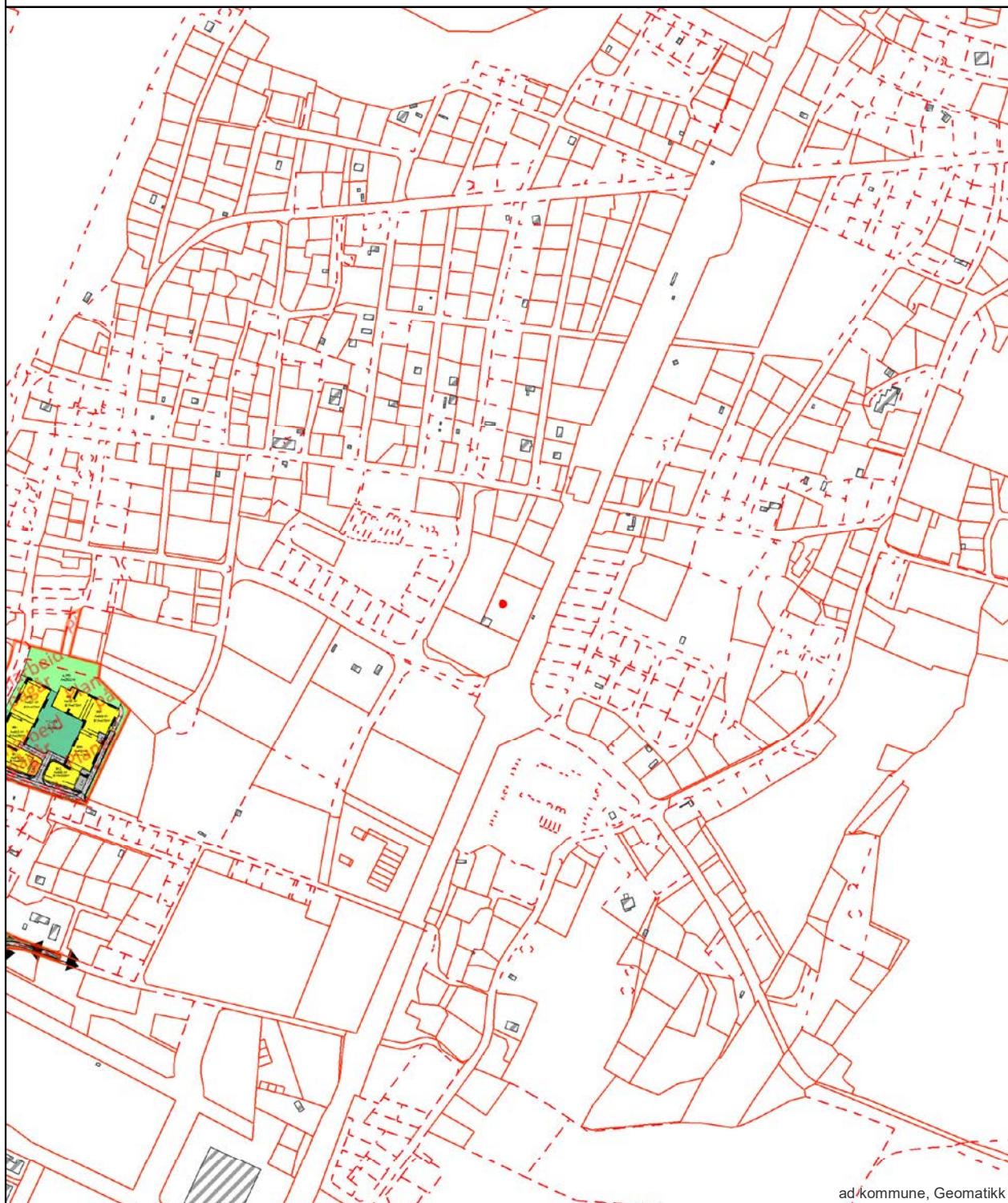
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-09-18



Planident:
Plannavn:

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

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



ad/kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 17B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/5

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-18



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 17B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/5

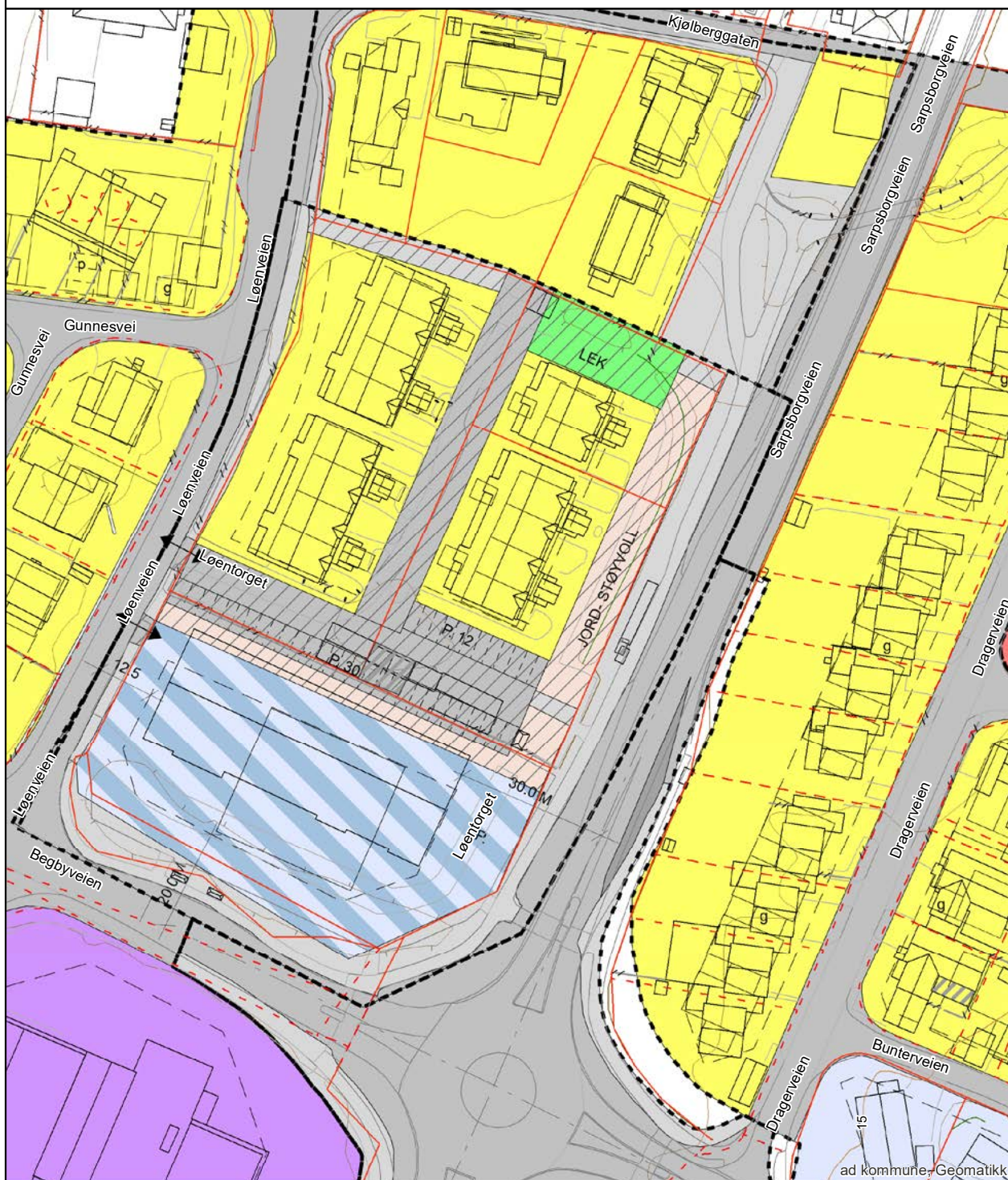
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-18



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.





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest 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
		Utleieoppholdsareal
	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	Hevn
	P	Parkering
	KS	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	LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
	LNF	LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREALFORMÄL

[illegible]HENSYNSSONER Planeringsplan för regleringsplaner under arbete

Rechnungscode (z.B. 00000001)				Teilnummer: 000001 für ein einzelnes Element, sonst
Diagramm für jeden Component	001		000-001	
Diagramm für Subsystem	002		000-002	
Diagramm	003		000-003	
Diagramm	004		000-004	
Diagramm	005		000-005	
Diagramm	006		000-006	
Diagramm	007		000-007	
Diagramm	008		000-008	
Diagramm	009		000-009	
Diagramm	010		000-010	
Diagramm	011		000-011	
Diagramm	012		000-012	
Diagramm	013		000-013	
Diagramm	014		000-014	
Diagramm	015		000-015	
Diagramm	016		000-016	
Diagramm	017		000-017	
Diagramm	018		000-018	
Diagramm	019		000-019	
Diagramm	020		000-020	
Diagramm	021		000-021	
Diagramm	022		000-022	
Diagramm	023		000-023	
Diagramm	024		000-024	
Diagramm	025		000-025	
Diagramm	026		000-026	
Diagramm	027		000-027	
Diagramm	028		000-028	
Diagramm	029		000-029	
Diagramm	030		000-030	
Diagramm	031		000-031	
Diagramm	032		000-032	
Diagramm	033		000-033	
Diagramm	034		000-034	
Diagramm	035		000-035	
Diagramm	036		000-036	
Diagramm	037		000-037	
Diagramm	038		000-038	
Diagramm	039		000-039	
Diagramm	040		000-040	
Diagramm	041		000-041	
Diagramm	042		000-042	
Diagramm	043		000-043	
Diagramm	044		000-044	
Diagramm	045		000-045	
Diagramm	046		000-046	
Diagramm	047		000-047	
Diagramm	048		000-048	
Diagramm	049		000-049	
Diagramm	050		000-050	
Diagramm	051		000-051	
Diagramm	052		000-052	
Diagramm	053		000-053	
Diagramm	054		000-054	
Diagramm	055		000-055	
Diagramm	056		000-056	
Diagramm	057		000-057	
Diagramm	058		000-058	
Diagramm	059		000-059	
Diagramm	060		000-060	
Diagramm	061		000-061	
Diagramm	062		000-062	
Diagramm	063		000-063	
Diagramm	064		000-064	
Diagramm	065		000-065	
Diagramm	066		000-066	
Diagramm	067		000-067	
Diagramm	068		000-068	
Diagramm	069		000-069	
Diagramm	070		000-070	
Diagramm	071		000-071	
Diagramm	072		000-072	
Diagramm	073		000-073	





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 tomtengrense	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	Skiltype	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
Støyskjermer	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelser	Område for parsellhager	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Annet landbruksområde	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Kjøreveg	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Gang-/sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Sykkelvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Gangvei	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Parkbøtte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Fortau(*)	Campingplass	Forretning/Offentlig
Kommunegrenser	Gatetun	Friluftsområde(på land)	Kontor/Industri
Reguleringsplan - formal	Torg	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Offentlig
BYGGEOMRÅDER	Forts..	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Bensinstasjon
Område for boliger med tilhørende anlegg	Kjøreveg	Golfbane	Offentlig/Almennutttig
Frittliggende småhusbebyggelse	Gate med fortau	Grav- og urnelund	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Konsentrert småhusbebyggelse	Annen veggrunn	Privat småbåtanlegg(land)	Annet kombinert formål
Blokkbebyggelse	Gang-/sykkelvei	Privat småbåtanlegg(sjø)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Garasjer i boligområder	Sykkelvei	Område for anlegg i grunnen	Reguleringsplaner
Område for forretning	Gangvei	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for kontor	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Drikkevannsmagasin	Vannflater
Forts..	Fortau(*)	Vann- og avlepningsanlegg	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
	Gatetun	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
	Torg	Anlegg for telekommunikasjon	
	Forts..	øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass	



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

Eiendomsrapport for 609 / 158 / 0 / 5

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-609/158/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.02.1995	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	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
MARI OLINE KRISTIANSEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		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	Arealmerknad

Bygninger

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

Bygning 16289604: 131 - Rekkehus

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

Bygningsstatushistorikk

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

Bruksenheter

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

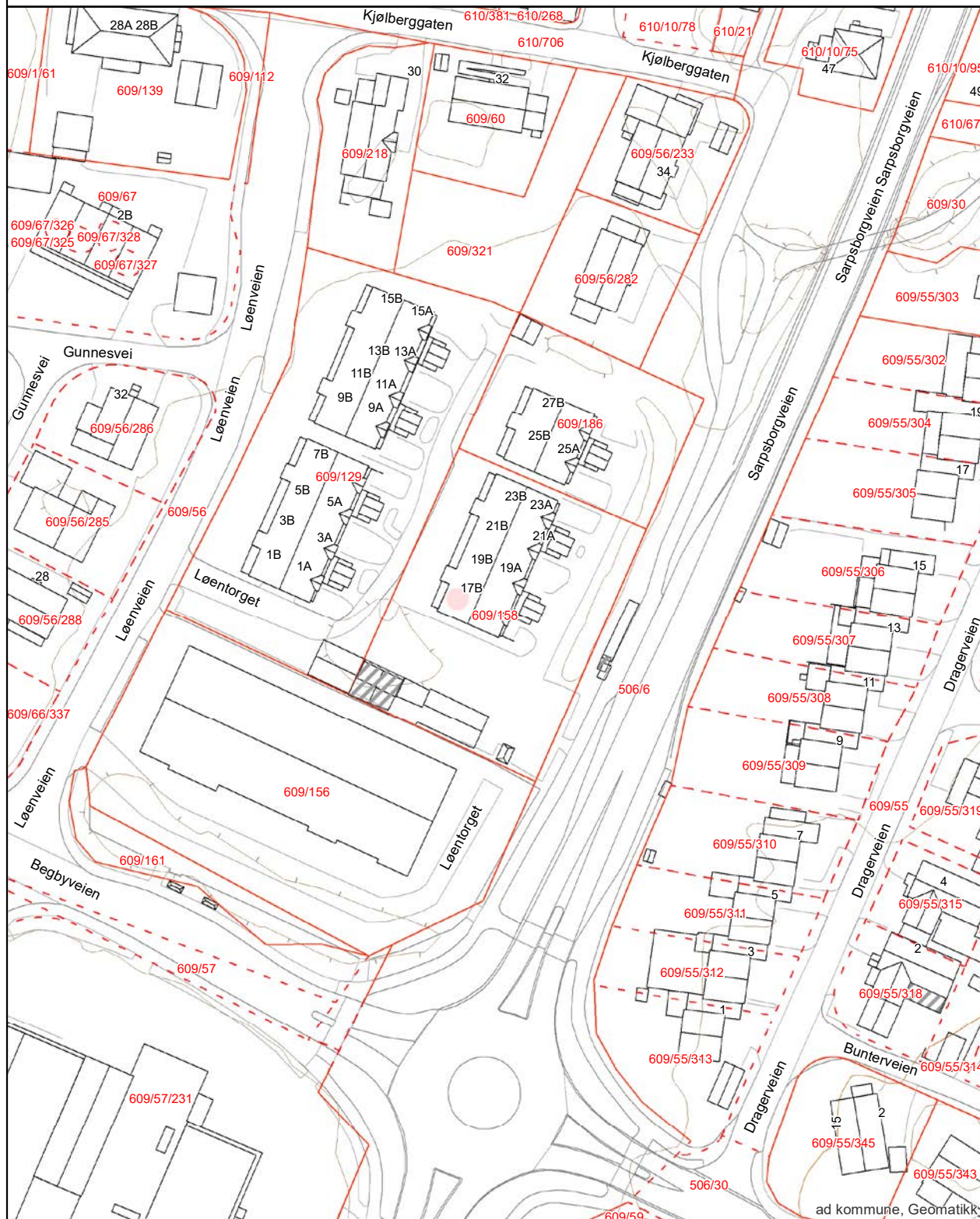
Etasjer

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

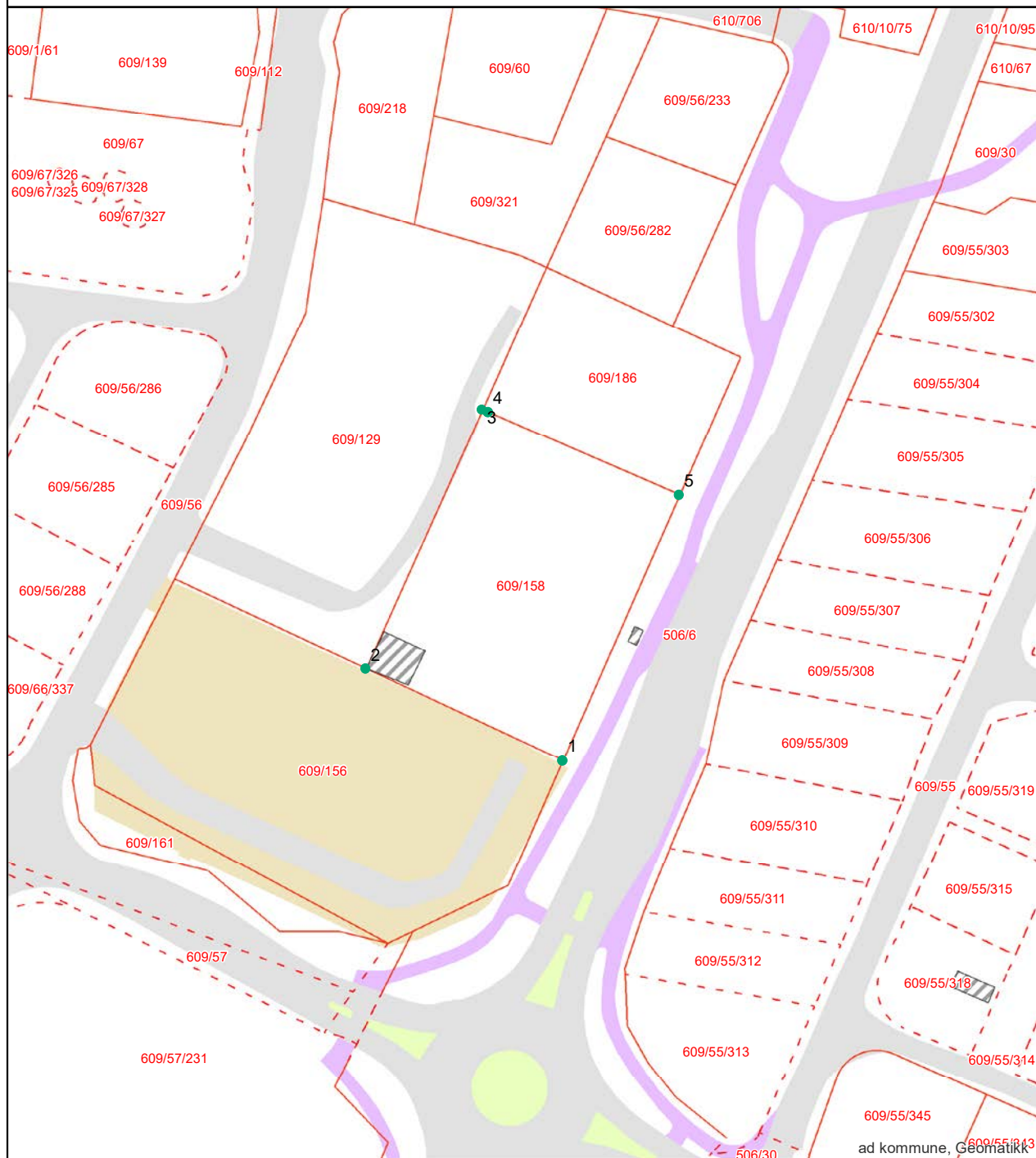
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Løentorget	17B		1653 SELLEBAKK

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



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



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

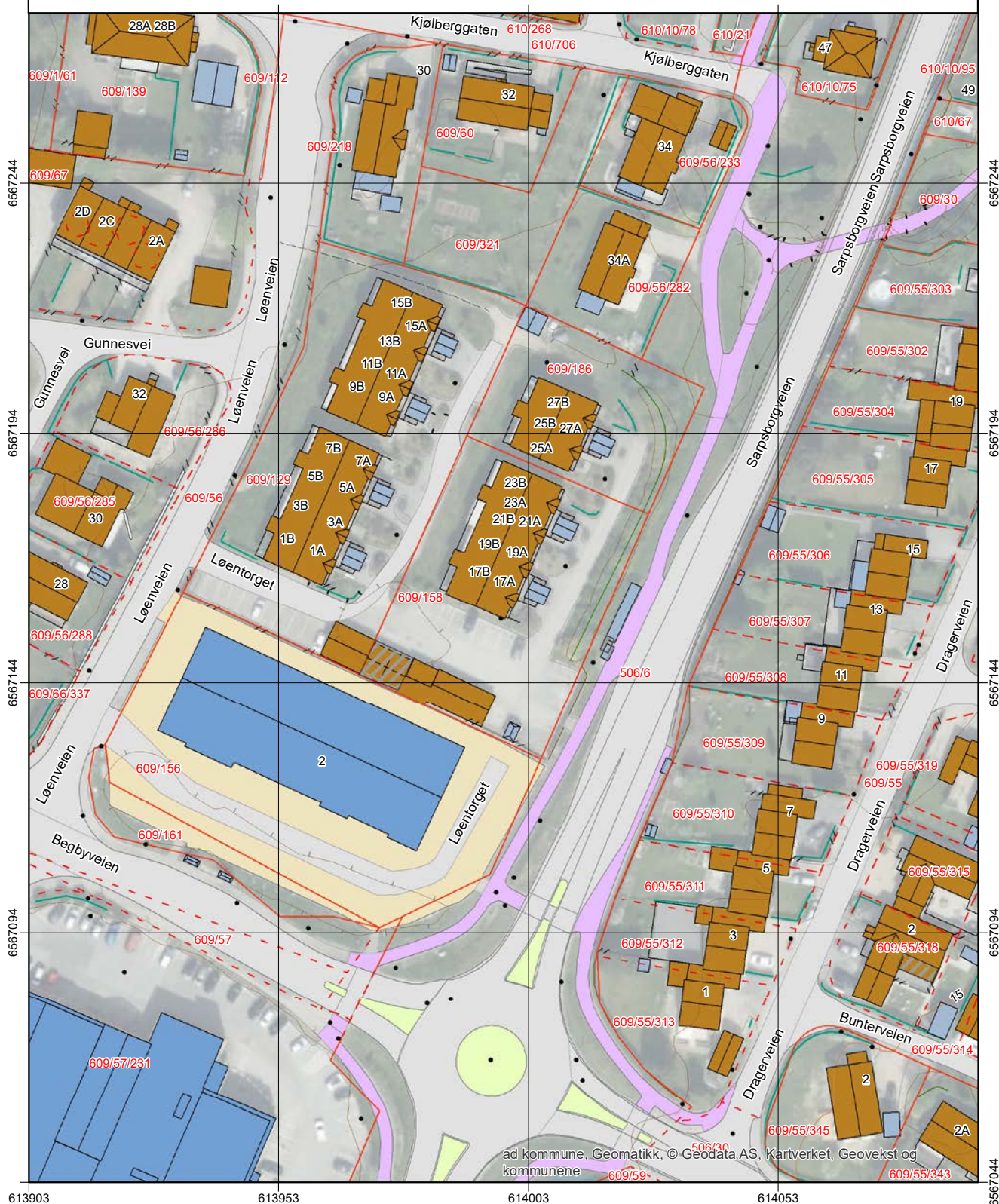
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567128.40102	614005.040863	Jord	40.01	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567145.31243	613968.80071	Jord	52.33	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-09-18



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



Grunnkart

Adresse: Løentorget 17B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/5

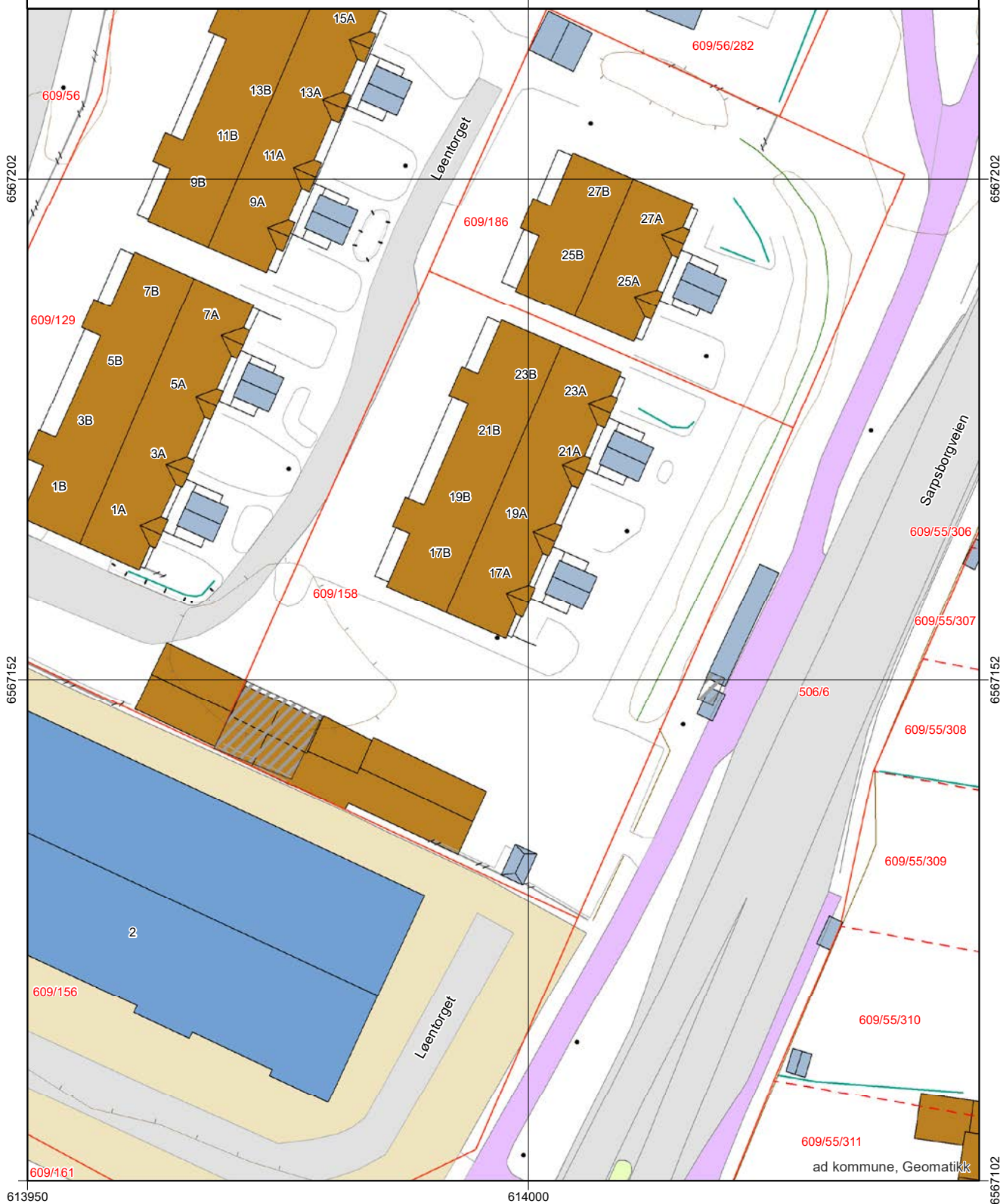


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-09-18



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





Eiendomsstatus, ordre 8763324

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 609	Bnr: 158	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Løentorget 17B, 1653 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	2103.5 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 19.09.2025



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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

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

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

HELE BYGGET

MERKNADER: Besiktiget 6.12. 1994.

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

For samtlige leiligheter i 1. etasje:

3. Det gjenstår en del male/tapetseringsarbeider og belistningsarbeider.
 4. Generell opprydding.
 5. Utvendig: Planering og ferdigstilling av utomhusarealene
- For samtlige leiligheter gjelder:
6. Ved montering av ildsted skal Fredrikstad feiervesen kontaktes.

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

Sted: Fredrikstad

Dato: 6. desember 1994



Kopi sendt: Ansvarshavende Ove Skår

*
*

Anne Bay Hansen

Anne Bay Hansen
Saksbehandler

FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN- OG MILJØ

BYGN.- OG REG. AVDELING

1602 Fredrikstad

Returneres til:

Advokatfirmaet Kristoffersen
Lillegraven & Skjønberg ANS
Postboks 1113
1631 Gamle Fredrikstad

Begjæring om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

03 FEB. 1995

FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 1106

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

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


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

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

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

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk 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)
☒ bruksenhetsenes areal.
eller
☐ bruksenhetsenes 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 bruksenhetsene 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,
9.9.1994

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

for Løn Gård AS

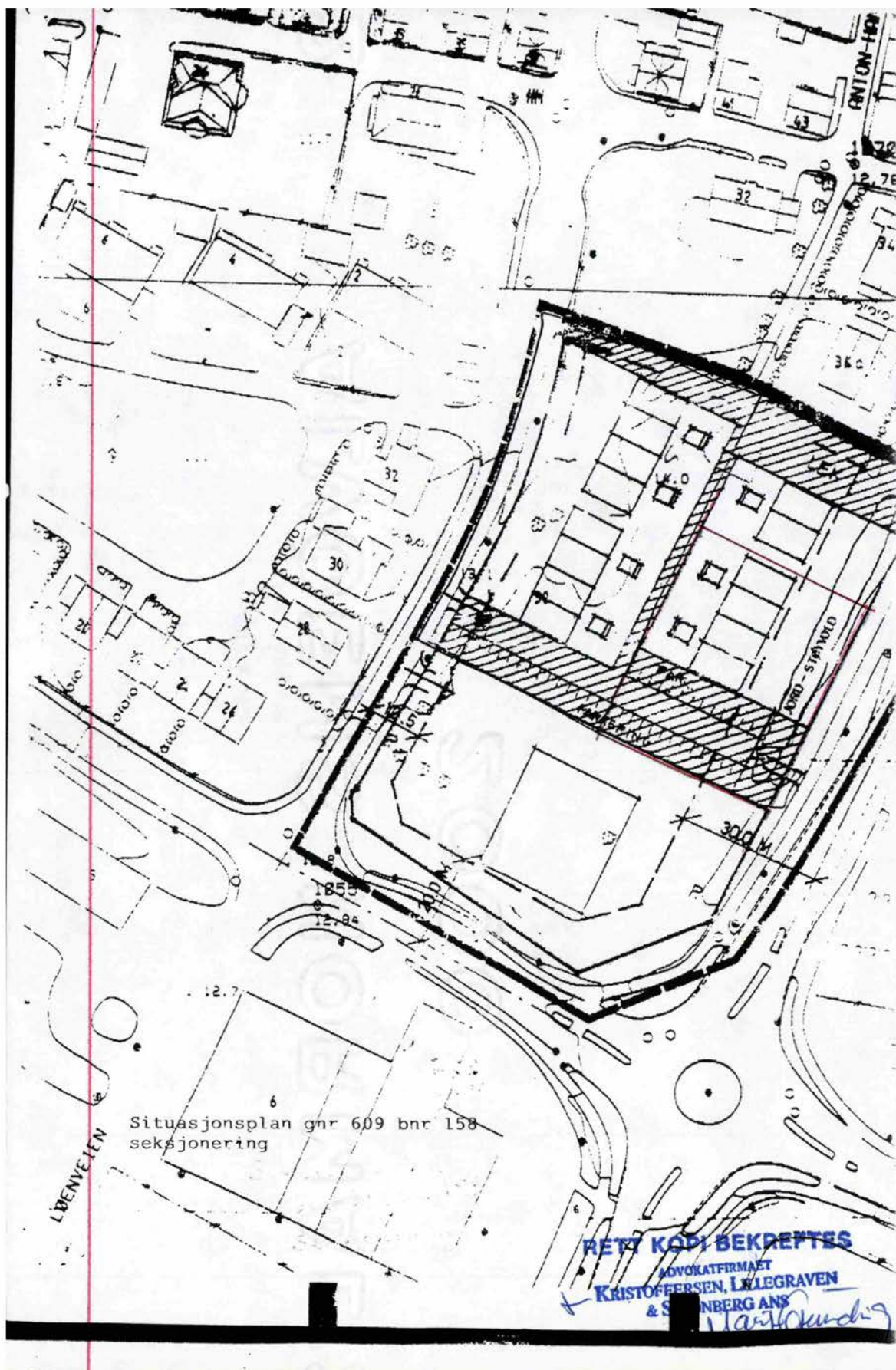
Geir Kristoffersen

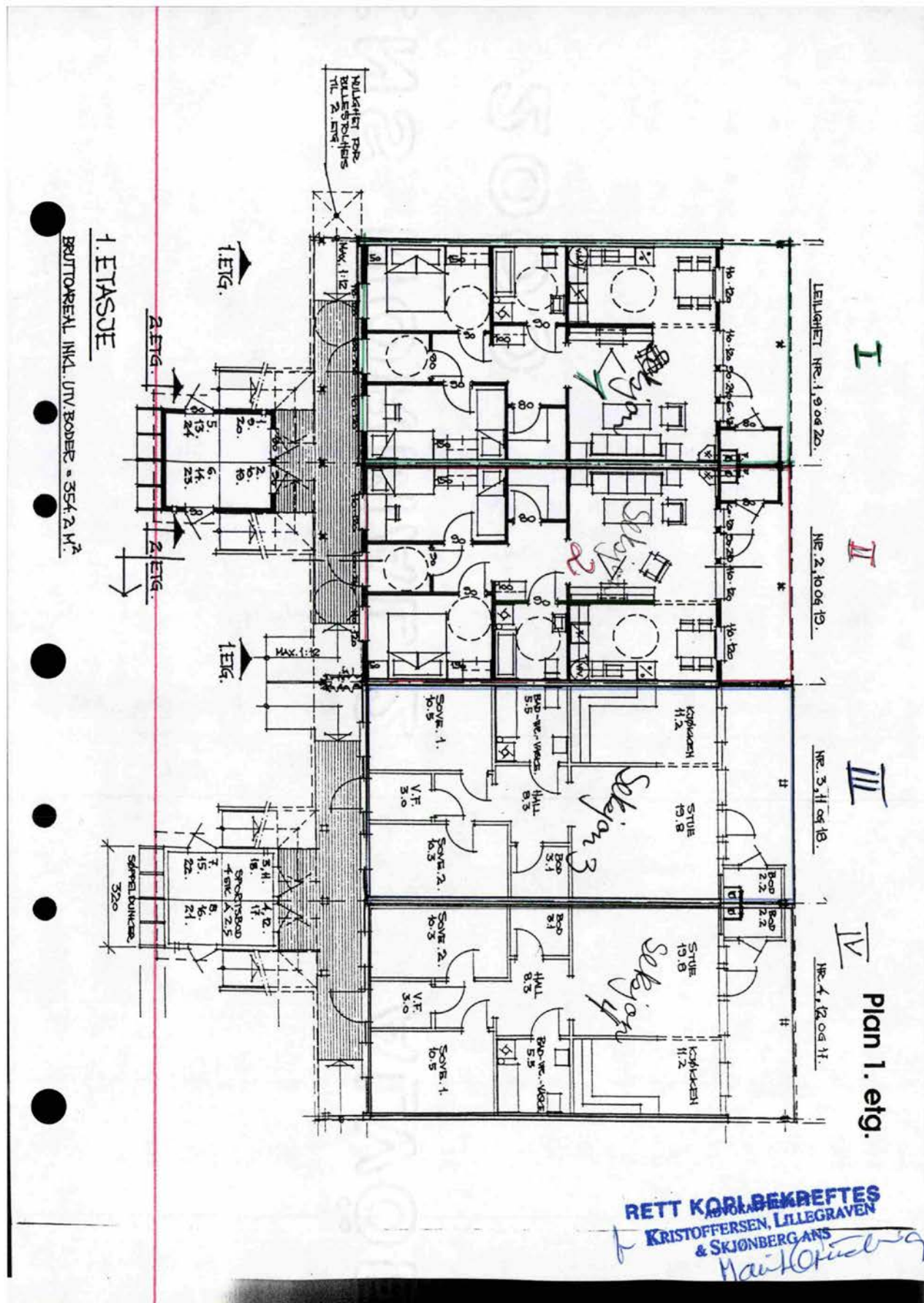
Erik Solgaard

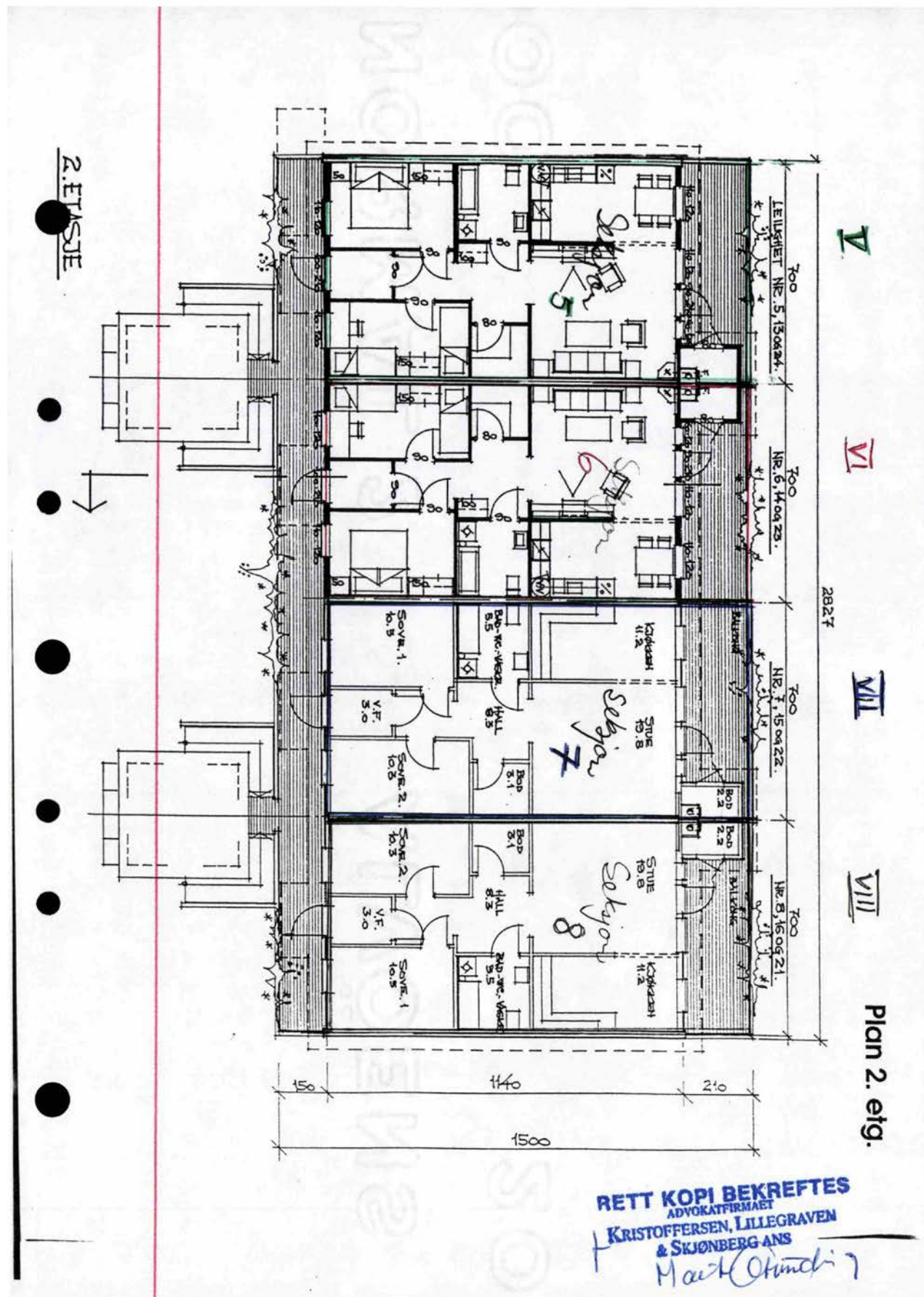
Noter:

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

Firmaatt. + byggetillatelse
i hj. dek.







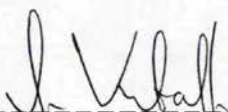
**ERKLÆRING**

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

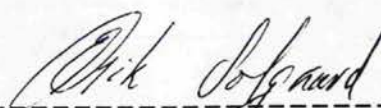
Nåværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommene gnr 609 bnr 158 og 186 i Fredrikstad.

Fredrikstad, den 23 / 1 / 1995

for LØEN GÅRD AS



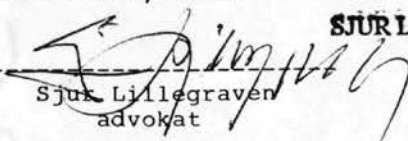
Geir Kristoffersen



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



Returneres til:

Dokumentavgift er betalt med kr. 12.500,-
Sarpsborg byrett

Skjøte¹⁾

REGISTRERT
0 5 MARS 1993
SARPSBORG BYRETT
DAGBOKNR. 1029

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

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

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☐ Ja ☐ Nei

Beskaffenhet:

☐ 1 Bebyggd ☒ 2 Ubebyggd

Anvendelse av grunn:

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

Type bolig:

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

2. Kjøpesum

Kr 500.000,-

Utløst til salg på det frie marked ☐ Ja ☐ Nei

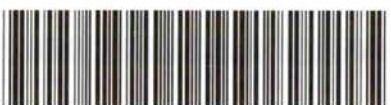
Omsetningstype:

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

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr 500.000,-



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

4. Overdras fra

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

5. Til

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

6. Særskilte avtaler⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

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



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

LØEN GÅRD AS

LØEN GÅRD AS**8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾**☒ Jeg/vi er ugift(e)☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Utsteders underskrift⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

BYGGPROSJEKT AS

BYGGPROSJEKT AS

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

HARALD OTTERSTAD
M.N.A.

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

VEDTEKTER

for

Løengård II Boligsameie, organisasjonsnummer 916 477 147

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i 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, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og 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 brannslukkingsapparat
- 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 sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

7 behandle styrets årsberetning/årsrapport

8 behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

9 velge styremedlemmer

10 behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a. salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b. oppløsning av sameiet
- c. tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

4124
4125
4126

SAMEIE – LØENGÅRD

Husordensregler

-1-

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

-2-

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

-3-

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

-4-

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

-5-

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

-6-

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

-7-

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

-8-

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

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

Teppebanking på balkongene bør unngås. Tørking 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.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4125
LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 4125.pdf

Sak 6

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

Forslag fremmet av:

Vigdis, Marit og Anne-Lise

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

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

Forslag fremmet av:

Vigdis, Marit og Anne-Lise

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Bytte tv/ internettleverandør

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 14.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 14.000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Feldt

Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Daniel Magdoulli

Valgkomiteens innstilling

- Marit Løkkeberg- Nyseth

Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Jesper Feldt

Valgkomiteens innstilling

Styrets årsrapport

Sameie Løentorget

Styrets arbeid 2024

Det er gjennomført 3 styremøter og flere andre møter.

Forslag til avstemming

1. Lekeplass

Vi har hentet inn tilbud på utstyr til lekeplass.

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

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

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

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

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

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

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

3. Nett/tv signaler:

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

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

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

Styre ønsker ikke referent på styremøter

Styre anbefaler øke husleie med 200,- for pristigning.

Eventuelt:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	249 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	249 600

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 904
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 904

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

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

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	15 900
SUM FINANSINNTEKTER	15 900

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 4125 Selskapsnavn: LØENGÅRD II BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll fra ordinært årsmøte i Løengård II Boligsameie

Møtedato: 08.04.2025

Møtetidspunkt: 19.00

Møtested: Borgehallen

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine Ludvigsen.

Møtet ble åpnet av Frank Feldt.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Frank Feldt foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

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

Frank Jesper Feldt foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

5. Behandling av årsrapport og regnskap

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

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Bytte tv/ internettleverandør

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

Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Godkjent

9. Valg av tillitsvalgte

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

Vedtak: Godkjent

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

Som varamedlem for 1 år, ble Daniel Magdoulli foreslått.

Vedtak: Godkjent

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

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19.00. Protokollen signeres av

Frank Feldt /s/
Møteleder

Kine Ludvigsen /s/
Fører av protokollen

Knut Vidar Ludvigsen /s/
Protokollvitne

AKTIV SARPSBORG AS
v/Karl Iversby
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Deres ref.: 1109250070 . Vår ref.: 4125-1-5

Dato: 22.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Løengård li Boligsameie
Organisasjonsnr: 916477147
Seksjonseier: Kristiansen (bo), Mari Oline
Medeier:
Leilighetsnummer: 5
Adresse: Løentorget 17b, 1653 SELLEBAKK
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 609
Bnr. 158

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
2 800,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

loengard2@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 23. september 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 609 **Bruksnr.:** 158 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Løentorget 17B, 1653 SELLEBAKK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

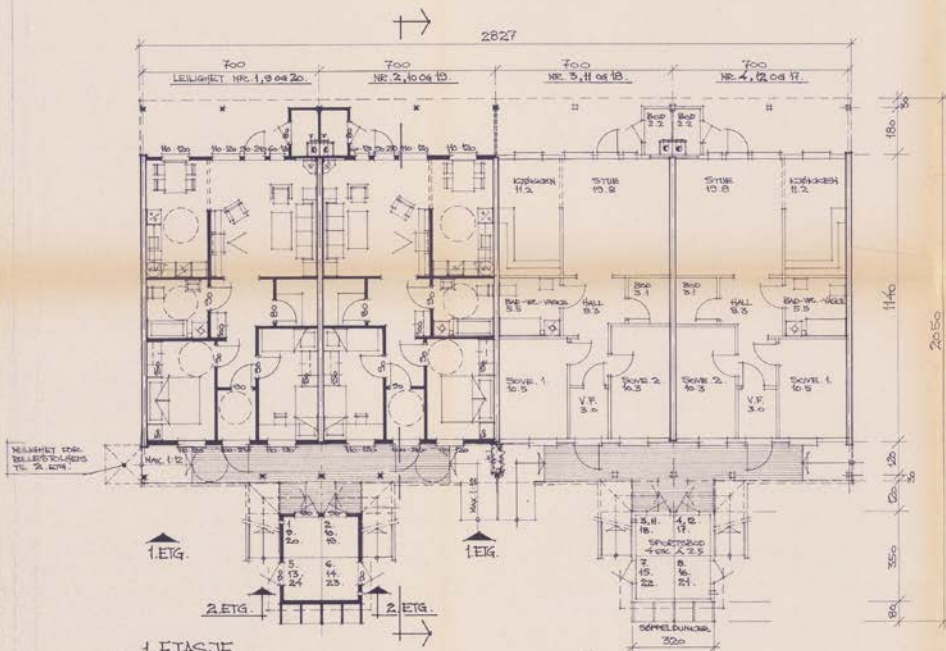
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

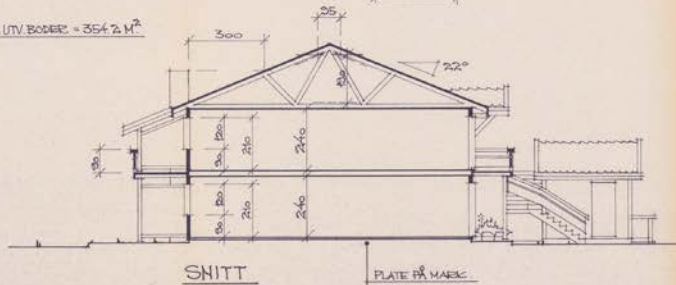
Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



1. ETASJE

BRUTTOAREAL INKL. LIV. BODER = 3542 M²



SNITT

PLATE PÅ MARK

9/2 92 8/92

AREAL:
 LEILIGHET 673 x 1108 x 1.0 = 74.57 M²
 LIV. BOD. + BÅD 180 x 220 x 1.0 = 39.60 M²
 SAMLET = 76.75 M² = 77 BA.

02.

LØEN GÅRD - BORGES KOMMUNE

3 STK. 3-MANNSBOLIG

LEILIGHET NR. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19 OG 20.

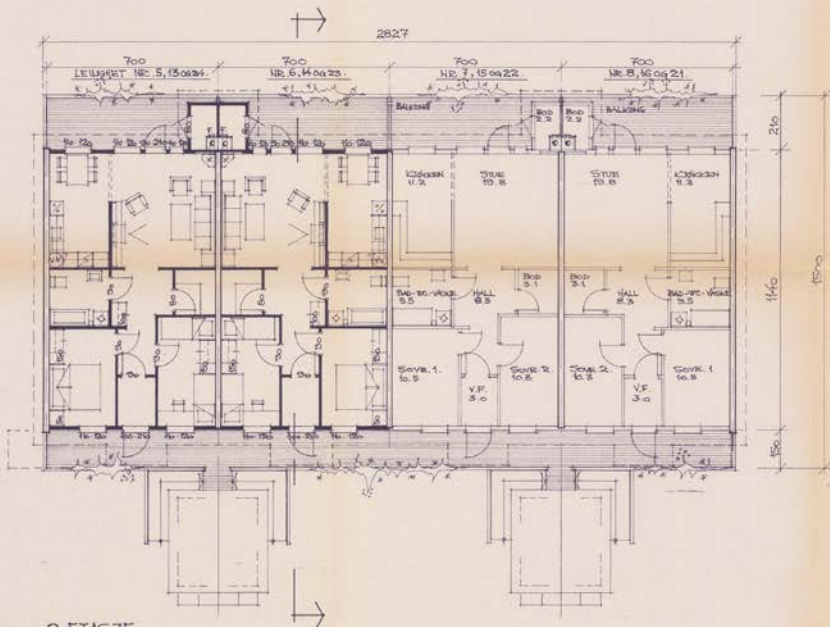
PLAN 1. ETASJE OG SNITT

M = 1:100

20.1.92 KØB. 10.3.92.

IES INGENIØRFORENINGEN I FREDRIKSTAD - TLF. 09-303661
 ERIN SØLGAARD

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



2. ETASJE

Bygghet, Borge Kommune
8.12.1981, 1.000 kr. 6/82

AREAL:
LEILIGHET 673 x 1108 x 1.0 = 74.57 m²
ENT. LOFT 673 x 215 x 0.3 = 4.34 m²
UTV. BOD. BALK. 180 x 120 x 1.0 = 2.16 m²
SAMLET = 81.07 m² = 81 RA

03.

LØEN GÅRD - BORGE KOMMUNE.

3 STK. 8-MANNSBOLIG

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

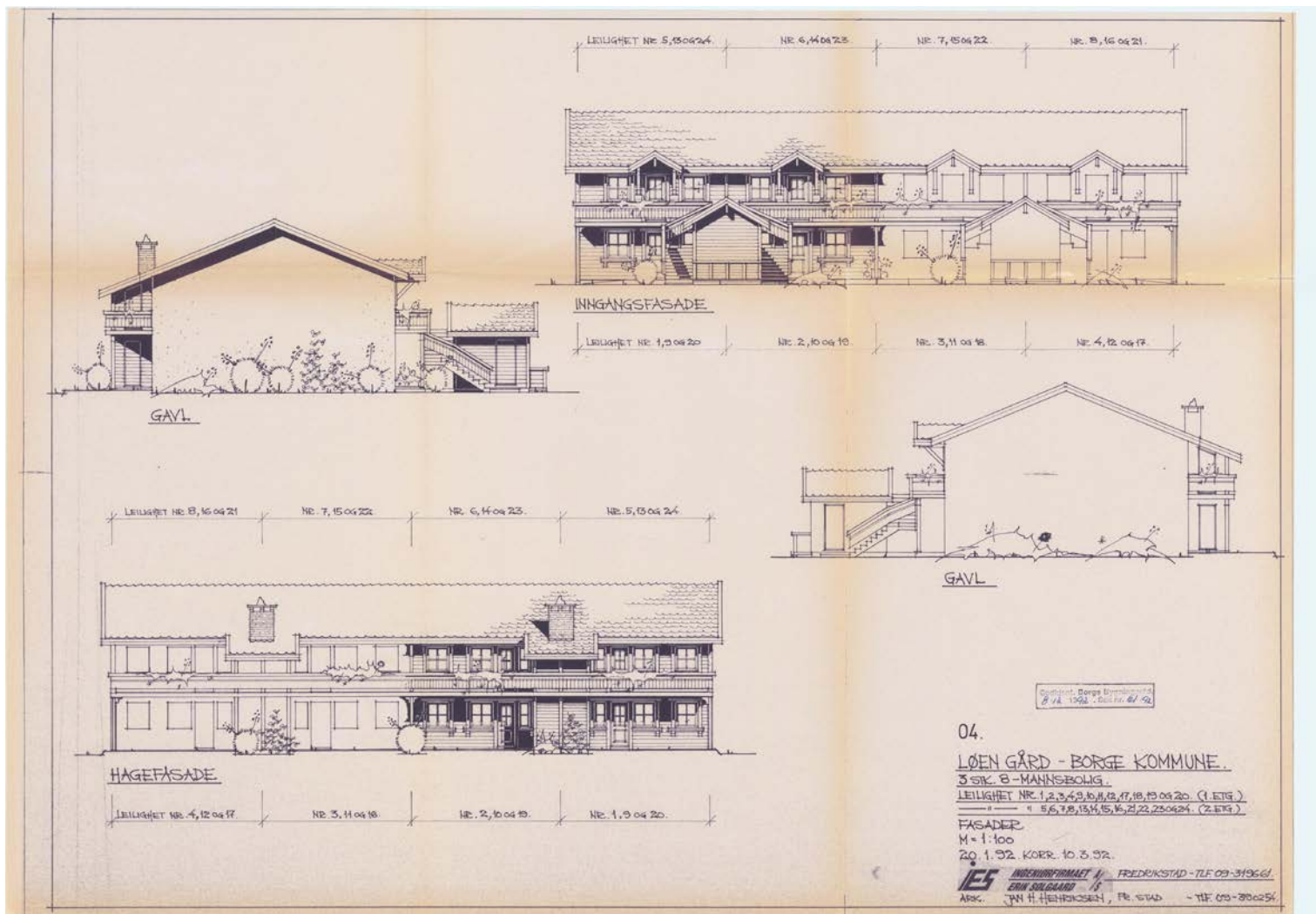
PLAN 2. ETASJE

M = 1:100

20.1.82. KØKKEN 10.3.82.

IES INGENIØRSMÅLT A/ FREDRIKSTAD - TELEFON 313661.
LEEN SOLGAARD 1/1

ARK. JAN H. HENNINGSEN, FREDSTAD - TELEFON 313661



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 609/158/0/5

Eierrepresentant: Kristiansen Mari Oline Etterlatte

Regningsmottaker: Kristiansen Mari Oline Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	609	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	158	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	5				

BYGNINGER

(Antall: 1)

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

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SKÅRBERG KIRSTI ELISABETH	STENLIA 54	1680 SKJÆRHOLDEN	1/3	Hjemmelshaver
LARSEN BRITT M SMERKERUD	Kjøholtveien 14G	1680 SKJÆRHOLDEN	1/3	Hjemmelshaver
SMERKERUD AUD TORILL	Faunsvei 1	1654 SELLEBAKK	1/3	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1103 RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.10.2025	1/4	0	kr 1 767,00
60 ES katt Bolig	591 100,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 1 891,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 1 471,00
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 2 394,00
4350 AKONTO AVLØP	54,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 1 998,00
4250 AKONTO VANN	54,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 1 043,00

kr 10 564,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
11073648	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	8.10.2024	2024	52	1458



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Løentorget 17B
1653 SELLEBAKK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@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