

Løentorget 19B



Velkommen til

Løentorget 19B



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Sellebakk

Praktisk og innbydende 3-roms i 2. etasje. Balkong med kveldssol. Nær handelssenter og bussforbindelse. Parkering.

Prisantydning	2 950 000,-
Omkostninger	85 500,-
Totalpris	3 035 500,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 600,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	83 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1994

Megler	Line Pettersen
Telefon	996 16 891
E-post	line.pettersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Denne flotte 3-roms leiligheten på Løentorget passer perfekt for deg som ønsker en enkel og bekymringsfri hverdag. Enten du vil nyte solen på balkongen eller ta en spasertur langs naturskjønne Glommastien, har du alt du trenger innen rekkevidde. Leiligheten har en praktisk og gjennomført planløsning med en åpen løsning mellom kjøkken og stue, som skaper en romslig og luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen har du direkte utgang til en balkong, hvor du kan nyte ettermiddags- og kveldssolen. Her finner du også en praktisk bod for oppbevaring. Beliggenheten gir enkel adkomst til Sarpsborgveien, hvor bussen tar deg raskt til både Fredrikstad og Sarpsborg. Daglige ærender gjøres enkelt med kort vei til Kiwi og Bøckmannsenteret.

Arealer og innhold

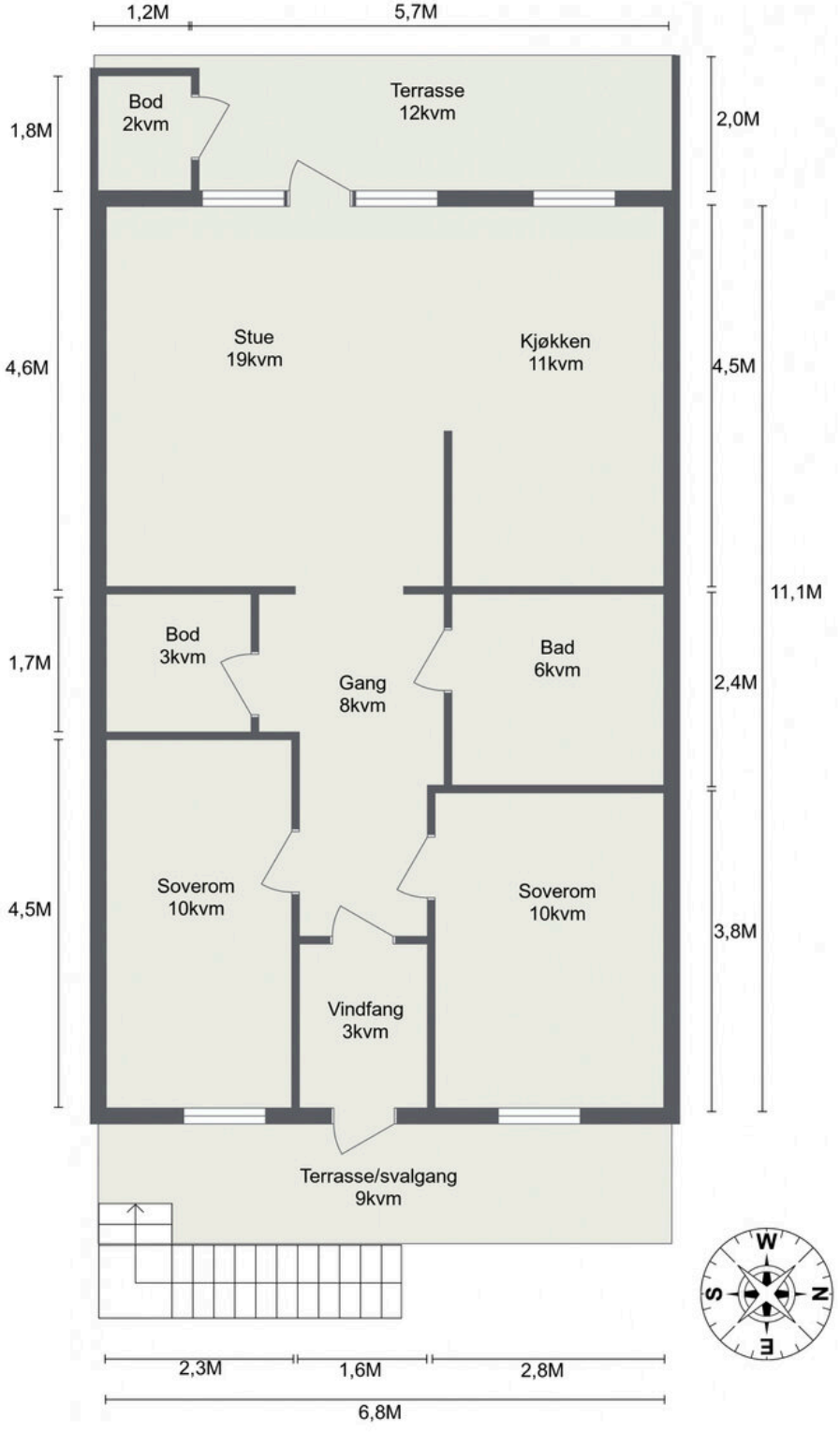
BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	83 kvm
TBA:	21 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entre, 2 soverom, gang, bad, bod, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod på terasse
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.
TBA: 21 kvm.

Løentorget 19 B, Sellebakk
2.etasje SNR: 6



Din BoligBistand

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme








MATISSE






MATISSE






HAND SOAP
Rhubarb


SAMSUNG
Whirlpool


SAMSUNG






















15
A
17
B
19
A
19
B
21
A
21
B
25
A


BRIDGESTONE
EXTRA

Informasjon

Løentorget 19B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0231/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Løentorget 19B, 1653 SELLEBAKK
Gnr 609, bnr 158, snr 6 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Selger
Atle Holmtoft

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
73 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
75 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
85 500,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
3 025 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
3 035 500,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1994

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 83 kvm
TBA: 21 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Entre, 2 soverom, gang, bad, bod, stue og kjøkken
BRA-e: 5 kvm. Bod på terasse
Total BRA: 80 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod

Total BRA: 3 kvm.
TBA: 21 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyden i boligen er 2,4 meter.
Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp.

Standard

Leiligheten har en praktisk og gjennomtenkt planløsning. Ved inngangen finner du et vindfang som leder videre til en mellomgang, hvor det er ett soverom på hver side. Baderommet har adkomst fra mellomgangen, som også gir tilgang til en bod og trapp opp til loftet. Stuen har utgang til en møblerbar balkong, hvor du kan nyte ettermiddag- og kveldssolen. I tilknytning til balkongen finnes en praktisk bod. Stue og kjøkken er i en åpen løsning, men samtidig naturlig adskilt. Kjøkkenet har plass til spisebord, noe som gir en funksjonell og sosial sone. Leiligheten er nylig oppgradert med nymalte vegger i hele boligen og nye gulv i stue, kjøkken, begge soverom og gang.

Parkering

Egen biloppstillingsplass, i tillegg til gjesteparkering på merkede plasser.

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

Modernisering og påkostninger

Selger har nylig lagt nytt laminatgulv og malt samtlige overflater i forbindelse med salget.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

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 karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres datostempling fra 1994. Malt ytterdør med frostet glass fra 1994. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Avtrekk trekker ingenting ved funksjonstest, denne styres via ventilator på kjøkken. Ved manglende luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og kan gi fuktskader på andre bygningsdeler, ytterligere undersøkelser anbefales

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Deler av gulv under kabinett og vaskemaskiner er ikke malt, men dette vil bli utført før overtagelse.
-Klemring til sluk har løsnet fra belegg, og kan være sårbar for at fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon, dette er også vurdert i pkt 1.1.3 (membran)

2.1 Kjøkken Kjøkken
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre og må skiftes hyppigere ut
-Dels sår/merker på enkelte fronter som kommer av normal bruk

4.1 Vinduer og ytterdører
-Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes i fremtiden. Ihht vedtekter er det sameiets ansvar av utvending vedlikehold, inkl. utskifting av dører og vinduer ved behov.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm
-Terrassegulv er trolig fra byggeår, og det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger.
-Begrenset tilkomst for inspeksjon av hele konstruksjon/terrassen.
Ihht vedtekter er det sameiets ansvar av utvending vedlikehold, inkl utskifting av dører og vinduer ved behov.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

6.2 Varmtvannsbereder
-Berederens plassering er ugunstig, da deler av kjøkkenet må demonteres ved utskiftning
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming, alder er forøvrig ukjent

6.3 Ventilasjon
-Boligen har kun tilførsel med tilluft via lufteventiler i vinduer, enkelte ventiler i

vinduer bør renses
-Avtrekk på bad viser ingen tegn til funksjon, avtrekk styres via ventilator på kjøkken. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved manglende luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og kan gi fuktskader på andre bygningsdeler
-Boligen er i hovedsak tilstrekkelig ventilert iht alder, men med fordel kan det monteres minst en lufteventil i hvert oppholdsrom for å sikre et bedre inneklima

Bygningsdeler som har fått TG3:
1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Som nevnt i pkt 1.1.2 er det påvist utettheter med klemring i sluk. Klemring har løsnet og det er delvis åpent mellom klemring og gulvbelegg som vil gjøre underliggende konstruksjon sårbar ved en lekkasje, ved at vann kan trenge inn mellom klemring og belegg
-Estimert pris er for utbedring av klemring mot sluk, pris kan variere og er forsiktig antatt. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Innbo og løsøre

Frittstående hvitevarer medfølger ikke i salget.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 600,- pr. mnd.

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

Kommunale avgifter

Kr 8 051,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjon, vann, avløp og branntilsyn

Det er installert vannmåler på eiendommen. Forbruk for 2024 var 36 kubikk. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Eiendomsskatt

Kr 1 772,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Fredrikstad kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 711 279,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 845 114,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Løengård II Boligsameie, orgnr. 916477147

Om sameiet

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 609, bnr. 158 i Fredrikstad kommune. Hver bruksenhet inkluderer en hoveddel, som utgjør en klart avgrenset del av bygningen med egen inngang. Øvrige deler av eiendommen, som ikke tilhører de enkelte bruksenhetene, er definert som fellesareal.

Styreleder er Frank Arne Feldt.

Styrets arbeid 2023:
-Det er utført utvendig malerarbeid og det skal være ferdigstilt.
-Problemer med utelys, det er nå satt inn varme i utvendig elektrisk skap. Det ser ut som det nå er stabilt og virker.
-Det er nå ryddet opp i bruk av gjesteplasser som ble brukt til fast parkering.
-Det er innhentet tilbud fra Viuno på utvendig arbeider ved voll/trær. Omfanget er ikke bestemt enda.

Div. info:
-Erfaring med referent fra styremøter.
-Det ønskes ikke aktiv bruk av kompost binge, den blir ikke tømt ovenfra lenger via sameie/dugnad. Kun fra bunn hvis det er noen som trenger jord.
-Det arbeides med planer om uteplass/grillplass og huskestativ på fellesområde.
-Det er kommet et ønske/oppfordring om bruk av avfallsdunker, det skal komprimere ting når det kastes.
-Det er ikke ønskelig med badebasseng på uteområde. Dette kan fort bli et felles

ansvar i sameie.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023-2023: Vedlikehold Utført utskifting av utelamper.
2022 - 2022: Vedlikehold Utført vedlikehold av fasader: Byttet råtten kledning. Utbedring av vindskier, rekkverk, hjørnekasser, toppbord, forkantbord, trapp, takrenne, gessimsbord, lekter tak og nedløp.

Ihht til sameiets vedtekter har seksjonseier 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 beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen felles lån.

Fellesformue

Kr 74 849,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viser et overskudd på 80 384,-

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på 75 318,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, forutsatt at det ikke medfører urimelig eller unødvendig ulempe for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

IF skadeforsikring
Polisenr. 1147195

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 103 kvm (Eiertomt)
Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt område med opparbeidede utearealer. Felles tomt er pent tilrettelagt med grøntområder, beplantning og gangveier. Her er det gode solforhold og kort vei til både rekreasjonsområder og servicetilbud.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sellebakk er et levende tettsted i Fredrikstad kommune med alt du trenger i hverdagen. Sellebakk ligger på østsiden av Glomma, tvers overfor Lisleby, som ligger på vestsiden. Bebyggelsen strekker seg fra elven og østover til den møter riksvei 111. Fergeforbindelsen mellom Sellebakk og Lisleby ble i 2013 gjenåpnet etter å ha vært innstilt i over 20 år, så nå er turen til Dikeveien og Østfoldhallene kun en fergetur unna. Fra leiligheten har du gangavstand ned til fergeleie som tar deg over på andre siden til Nøklebystrand. Langs hele Glommas bredde finnes nydelige turmuligheter. Glommastien er et populært sted for utflukter. Enten du vil sette deg på en krakk og nyte båttrafikken som putrer forbi, gå til Gamlebyen (kun 3 km) eller vil ta sykkelen hele runden. Fordelen med leilighetens plassering er at det er utgang til Sarpsborgveien hvor bussen enkelt tar deg til både Fredrikstad og Sarpsborg, den går hvert 15. minutt. Det er adkomst til Sarpsborgveien gjennom gjerdet som stenger veien mot fellesområdet. Det er kun beboere i sameiet som har nøkkelen til denne porten. Til leiligheten følger det en biloppstillingsplass.
Det er ellers gjesteparkeringsplasser til sameiet.

Bebyggelse

Flermannsbolig.

Offentlig kommunikasjon

Området har gode bussforbindelser til Fredrikstad sentrum og andre nærliggende områder.

Skoler og barnehager

Kjølberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 06.12.1994 .
Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Arbeid som gjensto ved besiktigelsen i 1994:
1. Ventialsjonskanal på loft på 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 ferdistillelse av utomhusarealene.
For samtlige leiligheter gjelder:
6-Ved montering av ildsted skal Fredrikstad feiervesen kontaktes.
Arbeid må være fullført innen pkt. 1,2,3 og 4 - før innflytning. Punkt 5 - mai 1995.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan, navn:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035
Formål/Hensynssone:
1001 - Bebyggelse og anlegg
Godkjent/vedtatt:
Juni 15, 2023

Reguleringsplan, navn:
337 Løen gård
Formål/Hensynssone:
110 - Boliger
710 - Felles avkjørsel
720 - Felles gangareal
730 - Felles parkeringsplass
760 - Felles gårdsplass
790 - Annet fellesareal
Godkjent/vedtatt:
Mai 14, 1992

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/609/158/6:
03.02.1995 - Dokumentnr: 1106 - Erklæring/avtale
Sameiet forbeholder panterett i hver seksjon med kr 10 000 til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av låne-takst
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1995 - Dokumentnr: 1138 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:129 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:609 Bnr:186 Snr:4
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelser om EL-kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2025 - Dokumentnr: 135794 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

03.02.1995 - Dokumentnr: 1106 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
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

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål. Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig. Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 200,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - styling kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) - tilstandsrapport kr. 650,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 13 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 6. mars 2025

Megler

Line Pettersen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99616891

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Løentorget 19B

Løentorget 19B

Nabolaget Sellebakk - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Kjølberg skole (1-7 kl.) 274 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	24 min 1.7 km
Begby barne- og ungdomsskole (... 453 elever, 27 klasser	4 min 2.3 km
Torp skole (1-7 kl.) 248 elever, 13 klasser	5 min 3 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 27 klasser	14 min 1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	8 min 4.8 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

Offentlig transport

Sellebakk/Begbyveien Linje 2, 7, 101, 116, 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 4.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

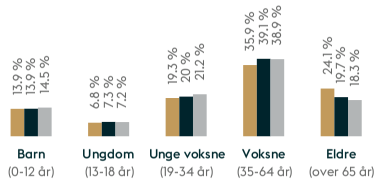
Barnehager

Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.3 km
Petri barnehage (3-5 år) 14 barn	7 min 0.5 km
Kjølstad barnehage (0-5 år) 62 barn	20 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Sellebakk	2 min
Coop Extra Sellebakk	2 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

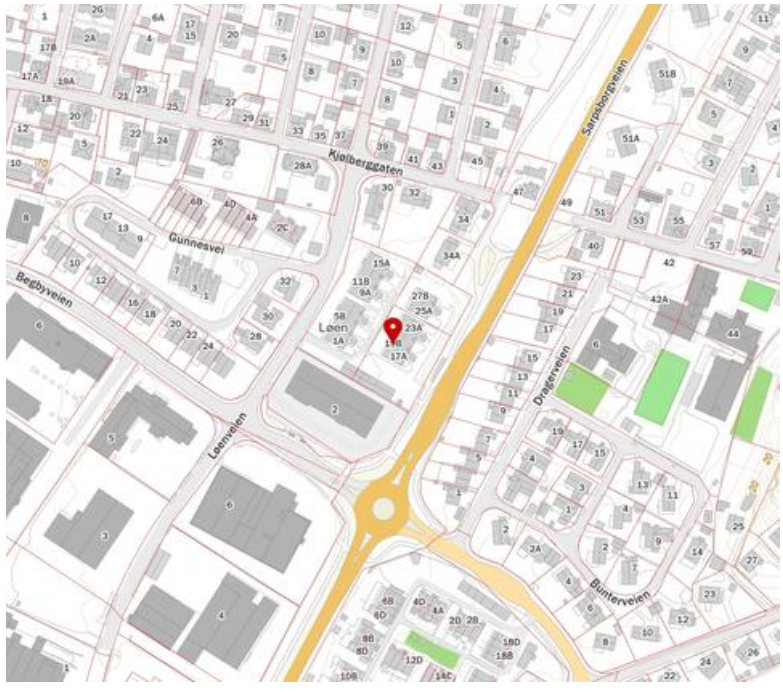
Sport

Kjølberg skole balløkke	7 min
Borgehallen	7 min
Expressgym Sellebakk	2 min
SKY Fitness Torp	4 min

Gateparkering
Lett 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Støynivået
Lite støynivå 79/100



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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet (i småhus)
Løentorget 19 B
1653 Sellebakk

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 18/02/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

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 eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. 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 eigedom.

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 hullborring 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 takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens 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 takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens 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 BRANNFOREBYGGENDE 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:	Atle Holmtoft
Seksjonsnummer:	6
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1994
Tomt:	2 104 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Atle Holmtoft
Befaringsdato:	11.02.2025
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 karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres datostempling fra 1994. Malt ytterdør med frostet glass fra 1994. Saltakkonstruksjon med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket 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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms leilighet liggende i 2.etasje. Boligen fremstår funksjonell med dels standard fra byggeår, innvendige overflater er nylig oppgradert med nytt gulv og malte overflater. Enkelte bygningsdeler er fra byggeår, med kort gjenværende bruks- og levetid, det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger i fremtiden.

ANNET:
OPPVARMING:
-Panelovner

BOD OG PARKERING:
-Parkering på oppmerkede plasser
-Bod på terrasse på ca. 2kvm

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

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):
2.ETG
Vegger: Tapet og malt
Tak: Tak-ess
Gulv: Fliser og laminat

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Ikke opplyst.

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 600,00,-

©mstr.no

www.bmtf.no

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 måleverdig.

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	75	2		21	72	5
SUM BYGNING	75	2		21	72	5
SUM BRA	77					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:
2.etasje:
-Entre, 2 soverom, gang, bad, bod, stue og kjøkken

BRA-e:
2.etasje:
-Bod på terrasse

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden i boligen er 2,4 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 delvis umøblert, og selger var ikke til stede under besiktelsen

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

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Megler, nøkkeloppdrag

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

18/02/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår - 1994

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

-Overflater fremstår nylig malt, men er fra byggeår. Innredning antas å være nyere enn byggeår
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner

Merknader:
-Avtrekk trekker ingenting ved funksjonstest, denne styres via ventilator på kjøkken. Ved manglende luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og kan gi fuktskader på andre bygningsdeler, ytterligere undersøkelser anbefales

TG 2 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.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Belegg på gulv med oppbrett, sluk under kabinett.

-Gulvbelegg har blitt malt i nyere tid
-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
-Det måles lokalt fall fra vegger og dør mot sluk og ok fall rundt sluk

Merknader:
-Deler av gulv under kabinett og vaskemaskiner er ikke malt
-Klemring til sluk har løsnet fra belegg, og kan være sårbar for at fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon, dette er også vurdert i pkt 1.1.3 (membran)

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran av tapet på vegger og belegg på gulv, fra byggeår.

-Plastsluk under kabinett og avløp til vaskemaskin i vegg
-Det ble gjennomført hulltaking fra tilstøtende rom (soverom bak dusj), ingen funn av unormale verdier ved måling med trepigger mot bunnsvill

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Som nevnt i pkt 1.1.2 er det påvist utettheter med klemring i sluk. Klemring har løsnet og det er delvis åpent mellom klemring og gulvbelegg som vil gjøre underliggende konstruksjon sårbar ved en lekkasje, ved at vann kan trenge inn mellom klemring og belegg
-Estimert pris er for utbedring av klemring mot sluk, pris kan variere og er forsiktig antatt

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, varmtvannsbereder 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.

Hvit profilert kjøkken fra byggeår, ukjent type.

Tapetserte vegger med fliser over benk, tak-ess i taket og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, benkeplate i heltre med nedfelt vask. Frittstående oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap, mekanisk ventilator med avtrekk over tak, ventilator styrer også avtrekk på bad.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
-Benkebereder i hjørneskap, med brutt avløp mot vanninstallasjon

Merknader:
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre og må skiftes hyppigere ut
-Dels sår/merker på enkelte fronter som kommer av normal bruk
-Som nevnt i pkt. 1.1.1, viser avtrekk på bad ingen tegn til funksjon ved test av ventilator på kjøkken. Ytterligere undersøkelser anbefales

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser høydeforskjell på opptil 10mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Dette er målt på bredden av boligen i stuen, ca 6,8 meter

GULV:
-Det har blitt lagt nytt laminatgulv i alle rom, unntatt entre og i bod

VEGG/HIMLING:
-Vegger har nylig blitt malt, overflater er i hovedsak fra byggeår

LOFT:
-Boligen har loft med tilkomst fra nedfellbar loftstrapp i bod. Loftet har gjennomgående lufting via raft mot gesimskasser og fremstår tørt og fint på befaringsdagen. Noe eldre skjolder undertak som påvises tørt på befaringsdagen. Loftet har blitt brukt som lagring, det er lagt bordplanker på midtre del.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving, det registreres datostempling fra 1994. Malt ytterdør med frostet glass fra 1994.

-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:
-Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes i fremtiden

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

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.

-Rekkverkshøyde er forskriftsmessig etter hva som gjaldt ved oppføringsåret, men er for lavt iht dagens krav som er 1,0 meter
-Begrenset tilkomst for vurdering av hele terrassen, da det er plassert en del møbler på gulvet

Merknader:
-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm. Rekkverk skal utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned
-Tilstand og forhold på tettesjikt under gulv er ikke mulig å kontrollere, det måles ca. 3,0 cm fall på 2,0 meter
-Terrassegulv er trolig fra byggeår, og det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter 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.

-Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner
-Avløpslufting antas å være ført over tak
-Stoppekran med vannmåler i vaskeskap på kjøkkenet

Merknader:
-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Benkebereder fra Høiax plassert i hjørneskap på kjøkkenet, berederen har brutt avløp mot vanninstallasjon og tilkoblet via stikkontakt.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Berederens plassering er ugunstig, da deler av kjøkkenet må demonteres ved utskiftning
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming, alder er forøvrig ukjent
-Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:
-Boligen har kun tilførsel med tilluft via lufteventiler i vinduer, enkelte ventiler i vinduer bør renses
-Avtrekk på bad viser ingen tegn til funksjon, avtrekk styres via ventilator på kjøkken. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved manglende luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og kan gi fuktskader på andre bygningsdeler
-Boligen er i hovedsak tilstrekkelig ventilert iht alder, men med fordel kan det monteres minst en lufteventil i hvert oppholdsrom for å sikre et bedre inneklima

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 lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entreen. Anlegget er skjult, 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
-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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av 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 byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger 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:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Avtrekk trekker ingenting ved funksjonstest, denne styres via ventilator på kjøkken. Ved manglende luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og kan gi fuktskader på andre bygningsdeler, ytterligere undersøkelser anbefales

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Deler av gulv under kabinett og vaskemaskiner er ikke malt
-Klemring til sluk har løsnet fra belegg, og kan være sårbar for at fukt kan trenge inn i underliggende konstruksjon, dette er også vurdert i pkt 1.1.3 (membran)

2.1 Kjøkken Kjøkken
-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre og må skiftes hyppigere ut
-Dels sår/merker på enkelte fronter som kommer av normal bruk

4.1 Vinduer og ytterdører
-Vinduer og dører er fra byggeår, over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, utskiftninger må kunne forventes i fremtiden

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Avstand mellom gulv og utenpåliggende rekkverk er større enn 50mm
-Terrassegulv er trolig fra byggeår, og det må kunne forventes oppgraderinger/utskiftninger
-Begrenset tilkomst for inspeksjon av hele konstruksjon/terrassen

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med vanninstallasjoner. Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

6.2 Varmtvannsbereder
-Berederens plassering er ugunstig, da deler av kjøkkenet må demonteres ved utskiftning
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming, alder er forøvrig ukjent

6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Boligen har kun tilførsel med tilluft via lufteventiler i vinduer, enkelte ventiler i vinduer bør renses
-Avtrekk på bad viser ingen tegn til funksjon, avtrekk styres via ventilator på kjøkken. Ytterligere undersøkelser anbefales. Ved manglende luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og kan gi fuktskader på andre bygningsdeler
-Boligen er i hovedsak tilstrekkelig ventilert iht alder, men med fordel kan det monteres minst en lufteventil i hvert oppholdsrom for å sikre et bedre inneklima

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Som nevnt i pkt 1.1.2 er det påvist utettheter med klemring i sluk. Klemring har løsnet og det er delvis åpent mellom klemring og gulvbelegg som vil gjøre underliggende konstruksjon sårbar ved en lekkasje, ved at vann kan trenge inn mellom klemring og belegg
-Estimert pris er for utbedring av klemring mot sluk, pris kan variere og er forsiktig antatt
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0231/24

Selger 1 navn
Atle Holmtoft

Gateadresse
Løentorget 19B

Poststed
SELLEBAKK

Postnr
1653

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 30-0231/24

Tilleggskommentar

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 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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader 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: 30-0231/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Holmtoft	242da8e33e7e32b4580ed9 c6b5be46d7e992ff56	21.01.2025 14:53:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 30-0231/24

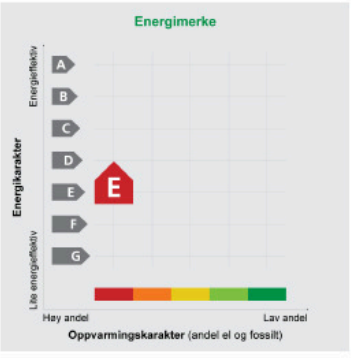
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

nets

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Løentorget 19 B
Postnr	1653
Sted	SELLEBAKK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	609
Bnr.	158
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	16289604
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1250758
Dato	19.04.2021



Innmeldt av	Atle Holmtoft

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Line Pettersen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: line.pettersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0231/24 . Vår ref.: 4125-1-6 Dato: 04.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Løengård Ii Boligsameie
Organisasjonsnr:	916477147
Seksjonseier:	Holmtoft, Atle
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6
Adresse:	Løentorget 19 B, 1653 SELLEBAKK
Seksjonsnummer:	6
Gnr.	609
Bnr.	158

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704)- polisenummer 1147195.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 600,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 600,00	

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.chaparian.ludvigsen@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frank Arne Feldt, e-post: loengard2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: loengard2@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:
22. april 2024 kl. 18:00, Borgehallen.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar Daniel Magdouli
8. Utvendig vaktmestertjenester
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 forslåtte møteleder 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. Årsrapport 4125.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt samme styrehonorar i 2021, 2022 og 2023, uten økning, styrehonoraret bør derfor justeres i hht. prisstigning, det foreslås at godtgjørelse for styret settes til kr 13.500 for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 13.500 for perioden 2023/2024.

Sak 7

Honorar Daniel Magdouli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Varamedlem Daniel Magdouli har deltatt på 3 styremøter hvor hans oppgaver har vært sekretær. Styret ber om at årsmøtet fastsetter honoraret for møtedeltagelsen.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi Daniel påskjønnelse for deltagelse på 3 styremøter.

Forslag til vedtak

Årsmøtet fastsetter honoraret til Daniel Magdouli for 3 møtedeltagelser på styremøter i Løengård Boligsameie I, II og III.

Sak 8

Utvendig vaktmestertjenester

Forslag fremmet av:
Marit Kristiansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er fremmet forslag om utvendig vaktmestertjenester, klipping av gress, planter/busker ved innganger, snømåking etc.

Forslag til vedtak

Avtale om utvendig vaktmestertjenester inngås.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Arne Feldt (2022-2024)	Wielsgaards Vei 7
Styremedlem	Oddbjørg Helene Davidsen (2022-2024)	Løentorget 7B
Styremedlem	Knut Vidar Ludvigsen (2022-2024)	Jotneveien 36
Varamedlem	Marit Løkkeberg-Nyseth (2023-2024)	Løentorget 27 B
Varamedlem	Daniel B A Magdouli (2023-2024)	Løentorget 25B

Valgkomiteen

Remi Myrvoll Borgerud (2023-2024)	Løentorget 1A
Tove Lisbeth Molteberg (2023-2024)	Løentorget 5B

Generelle opplysninger om Løengård II Boligsameie
Sameiet består av 8 seksjoner.
Løengård II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916477147, og ligger i Fredrikstad kommune, gnr. 609, bnr. 158.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Løengård II Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er ingen revisor.

Styrets arbeid 2023

-Det er gjennomført 4 styremøter
-Det er utført utvendig malerarbeid og det skal være ferdigstilt.
-Problemer med utelys, det er nå satt inn varme i utvendig elektrisk skap. Det ser ut som det nå er stabilt og virker.
-Det er nå ryddet opp i bruk av gjesteplasser som ble brukt til fast parkering.
-Det er innhentet tilbud fra Viuno på utvendig arbeider ved voll/trær. Omfanget er ikke bestemt enda.

Div. info:
-Erfaring med referent fra styremøter.
-Det ønskes ikke aktiv bruk av kompost binge, den blir ikke tømt ovenfra lenger via sameie/dugnad. Kun fra bunn hvis det er noen som trenger jord.
-Det arbeides med planer om uteplass/grillplass og huskestativ på fellesområde.
-Det er kommet et ønske/oppfordring om bruk av avfallsdunker, det skal komprimere ting når det kastes.
-Det er ikke ønskelig med badebasseng på uteområde. Dette kan fort bli et felles ansvar i sameie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene i juli 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke benyttede budsjettposter.

Finansinntekter er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 535.208.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 35.000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det er budsjettert kr. 2.500 i energikostnader.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løengård II Boligsameie. Det er budsjettert kr. 38.500 til forsikringspremie.

Lån
Løengård II Boligsameie har ingen lån.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	234 720	219 840	220 000	250 000
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**234 720**	**219 910**	**220 000**	**250 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 692	-1 692	-1 700	-1 700
Styrehonorar	4	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-21 020	-20 170	-16 000	-22 282
Konsulenthonorar	5	-2 710	-2 444	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-25 116	-84 828	-55 000	-35 000
Forsikringer		-34 846	-32 311	-35 000	-38 500
Kommunale avgifter	7	-1 500	0	0	0
Energi/fyring		-3 203	-2 022	-2 000	-2 500
TV-anlegg/bredbånd		-45 744	-38 100	-36 000	-48 500
Andre driftskostnader	8	-15 972	-18 596	-14 500	-12 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-163 803**	**-212 162**	**-174 200**	**-174 682**
DRIFTSRESULTAT		**70 917**	**7 748**	**45 800**	**75 318**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	9 467	2 960	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 467**	**2 960**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**80 384**	**10 708**	**45 800**	**75 318**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		80 384	10 708		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 600	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 278	0
Driftskonto OBOS-banken		181 831	160 843
Sparekonto OBOS-banken		329 425	320 754
SUM OMLØPSMIDLER		**552 134**	**481 597**
SUM EIENDELER		**552 134**	**481 597**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		535 208	454 824
SUM EGENKAPITAL		**535 208**	**454 824**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		16 926	26 774
SUM KORTSIKTIG GJELD		**16 926**	**26 774**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**552 134**	**481 597**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

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.

INNTEKTER
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.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	234 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**234 720**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 692
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 692**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 12 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 710
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 710**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 873
Drift/vedlikehold elektro	-15 643
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-25 116**

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Feieavgift	-1 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 500**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-5 000
Gressklipping	-8 214
Andre fremmede tjenester	-98
Andre kontorkostnader	-83
Bank- og kortgebyr	-2 177
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-15 972**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	796
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 671
SUM FINANSINNTEKTER	**9 467**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1147195. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2023	Vedlikehold	Utført utskifting av utelamper.
2022 - 2022	Vedlikehold	Utført vedlikehold av fasader: Byttet råtten kledning. Utbedring av vindskier, rekkverk, hjørnekasser, toppbord, forkantbord, trapp, takrenne, gessimsbord, lekter tak og nedløp

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
Selskapsnummer: 4125 **Selskapsnavn:** Løengård II Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Løengård II Boligsameie

Organisasjonsnummer: 916477147
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Borgehallen.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Frank Feldt er foreslått.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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. 5 stemmeberettigede.

✓ **Vedtatt.**

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

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:
Kine Ludvigsen ble foreslått som protokollfører og Daniel Magdouli ble forslått som protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Styret har mottatt samme styrehonorar i 2021, 2022 og 2023, uten økning, styrehonoraret bør derfor justeres i hht. prisstigning, det foreslås at godtgjørelse for styret settes til kr 13.500 for perioden 2023/2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 13.500 for perioden 2023/2024.

✓ **Vedtatt.**

7. Honorar Daniel Magdouli

Varamedlem Daniel Magdouli har deltatt på 3 styremøter hvor hans oppgaver har vært sekretær. Styret ber om at årsmøtet fastsetter honoraret for møtedeltagelsen.

Styrets innstilling
Styret ønsker å gi Daniel påskjønnelse for deltagelse på 3 styremøter.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter honoraret til Daniel Magdouli for 3 møtedeltagelser på styremøter i Løengård Boligsameie I, II og III.

✓ **Vedtatt. Daniel påskjønnes totalt kr. 1500 for deltagelse på 3 styremøter.**

8. Utvendig vaktmestertjenester

Fremmet av: Marit Kristiansen

Det er fremmet forslag om utvendig vaktmestertjenester, klipping av gress, planter/busker ved innganger, snømåking etc.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Avtale om utvendig vaktmestertjenester inngås.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret undersøker muligheten for leverandør av vaktmestertjenester for enkelttjenester.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Frank Feldt

Følgende stilte til valg:
Frank Feldt

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Oddbjørg Davidsen
Knut Vidar Ludviksen

Følgende stilte til valg:
Oddbjørg Davidsen
Knut Vidar Ludviksen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Marit Løkkeberg- NysethDaniel Magdoulli

Følgende stilte til valg:
Marit Løkkeberg- Nyseth
Daniel Magdoulli

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Tove Molteberg og Remi Myrvoll

Signering av protokollen:

Frank Feldt /s/	Kine Ludvigsen /s/	Daniel Magdoulli /s/
Møteleder	Fører av protokoll	Protokollvitne

4124
4126
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 motorsykkelkjøring 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-antenner, 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.

V E D T E K T E R

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 reseksjonering 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 beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybride

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar

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

c. apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d. skap, benker, innvendige dører med karmer

e. listverk, skillevegger, tapet

f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g. vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i. innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller 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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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, pantesikkerhet 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 seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. 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 seksjonseiernes 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det 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 besluttes, 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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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 besluttes 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.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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. Ventilasjonskanal på loft må tilkobles.
2. Tilkobling av takrennenedløp

For samtlige leiligheter i 1. etasje:

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

5. Utvendig: Planering og ferdigstillelse av utomhusarealene

For samtlige leiligheter gjelder:

6. Ved montering av ildsted skal Fredrikstad feiervesen kontaktes.

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

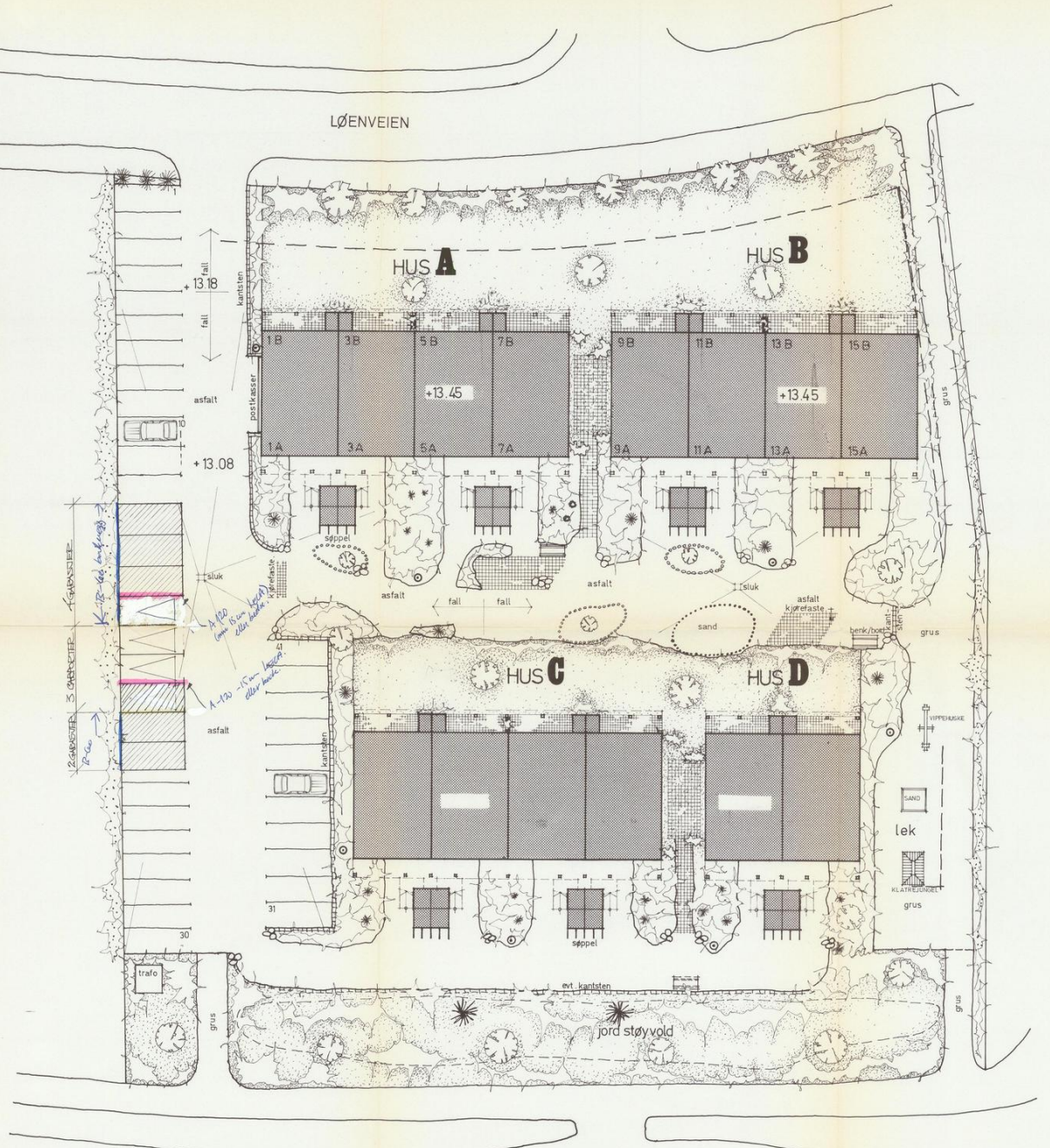
Sted: Fredrikstad

Dato: 6.desember 1994

Anne Bay Hansen
Anne Bay Hansen
Saksbehandler

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
1602 Fredrikstad

Kopi sendt: Ansvarshavende Ove Skår
*
*



BORGE KOMMUNE
TEKNISK ETAT
2. NOV. 1993
Jnr. 2526 Ark. nr. N 42

N

SYMBOLER:

- STORE TRÆR.
- SMÅ TRÆR.
- LAVE OG MELLOMSTORE BUSKER.
- HØYE BUSKER.
- KANTSTEIN.
- BETONGHELLER.
- GRESSARM. HELLER.
- SMÅ RUNDSTAMP.
- TEYSKIMPE. RUNDSTOKK.
- STOR RUNDSTAMP.
- BORD/BENK.
- GRESS.
- UTELYSLAMPER.

08.

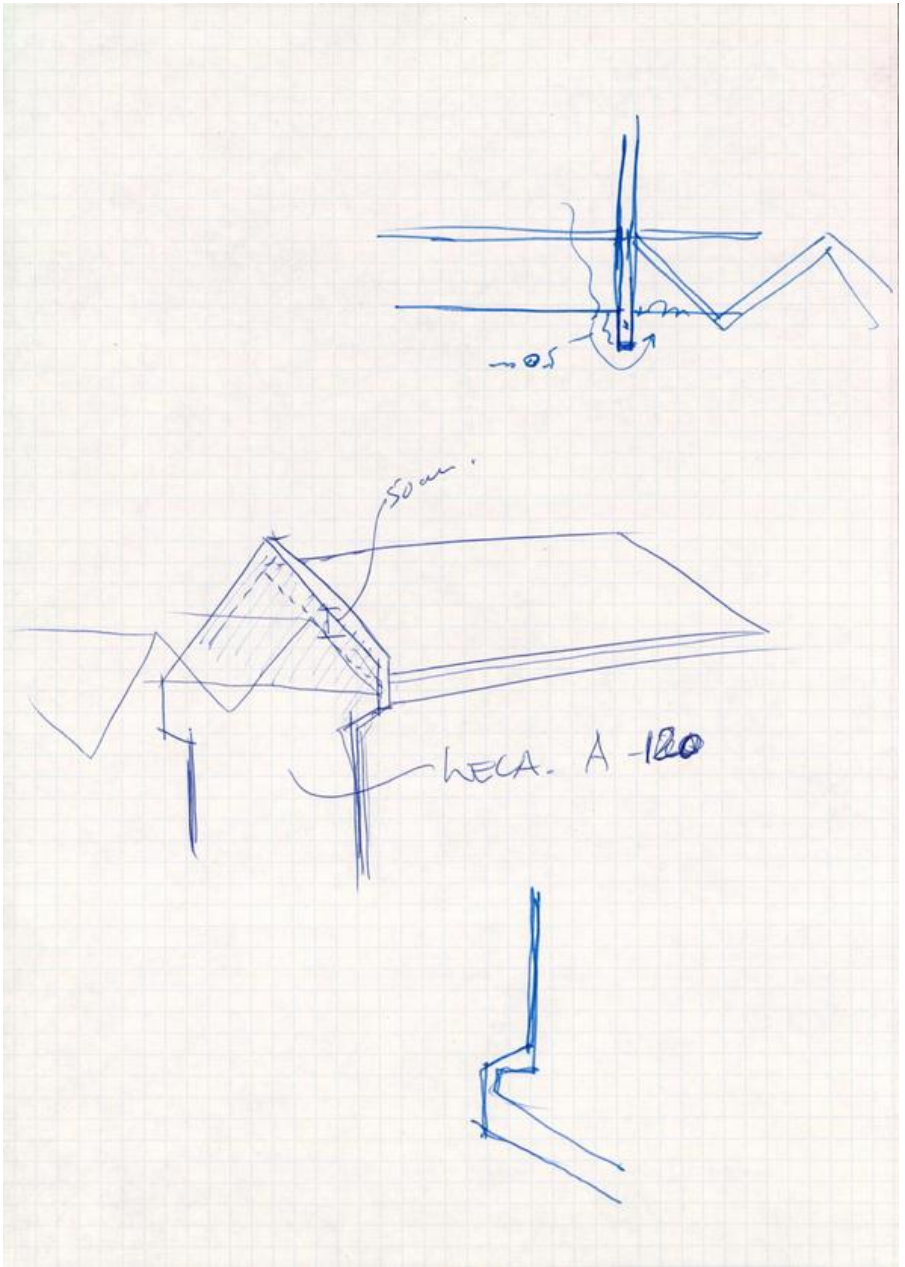
LØEN GÅRD - BORGE KOMMUNE.

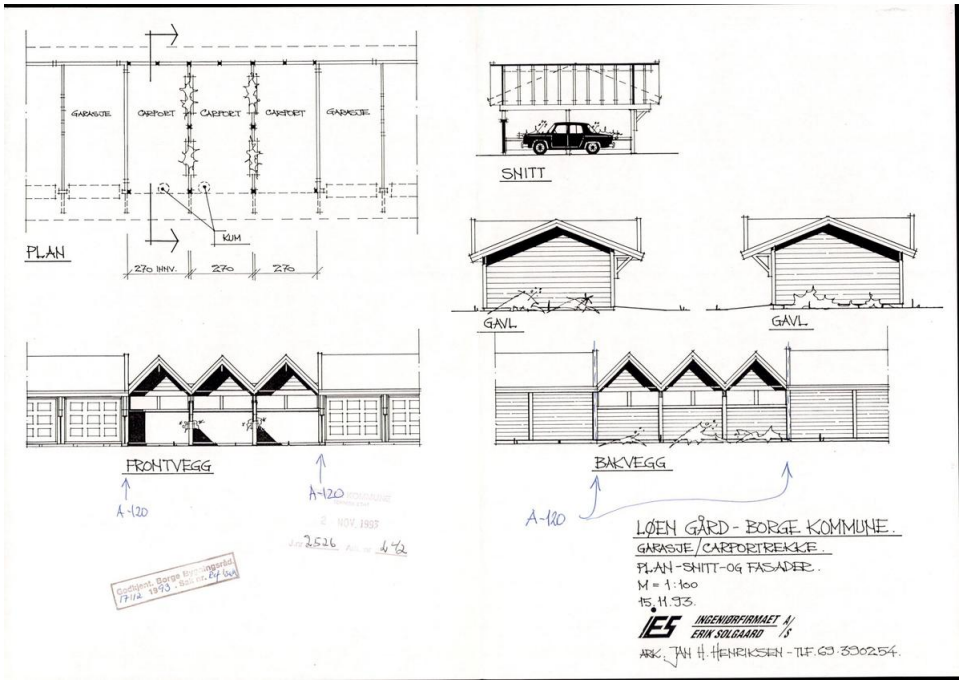
28 STK. LEILIGHETER:

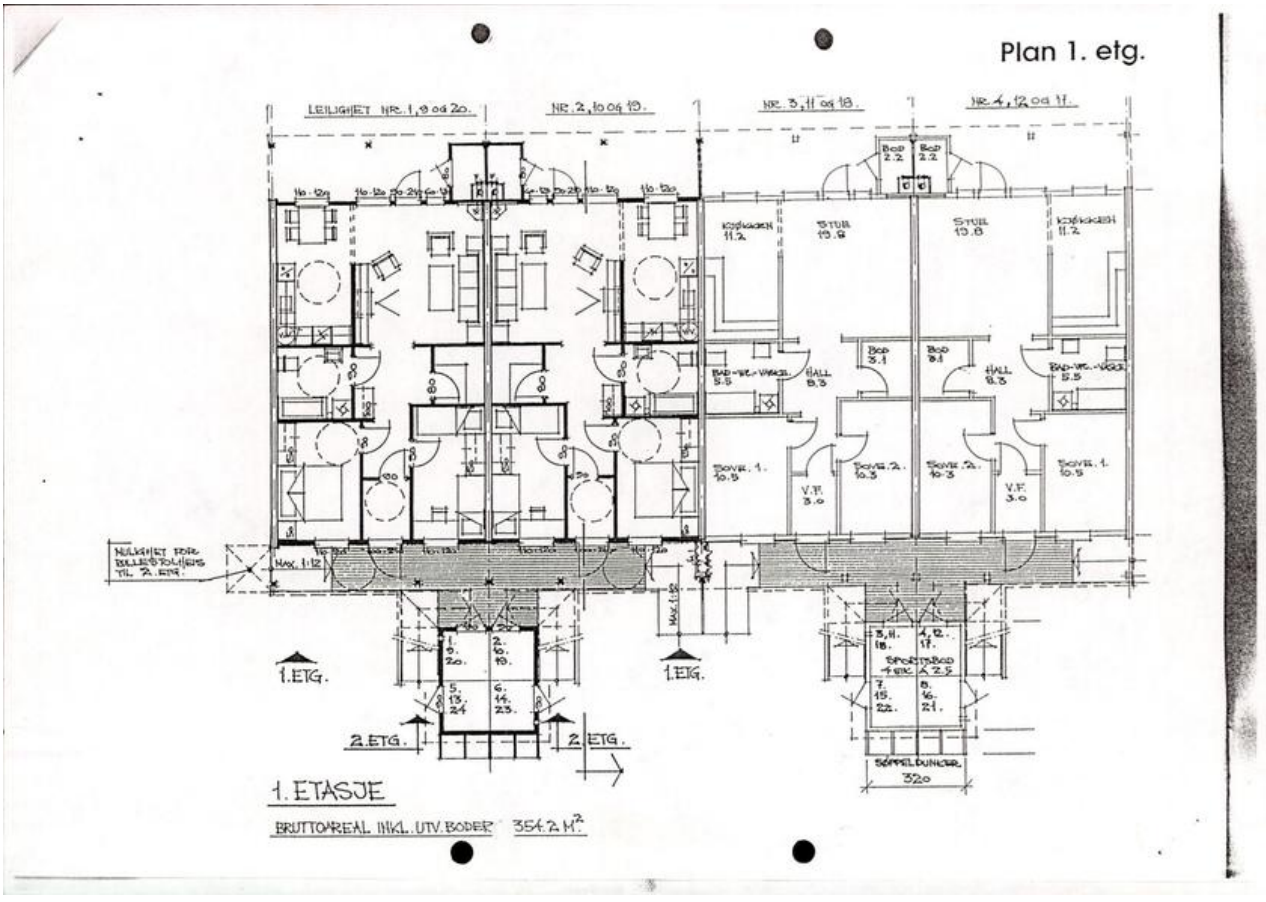
UTENOMHUSPLAN
M = 1:200

KORR. GARASJE/CARPORT 15.11.93.
KORR.-INNTEGN. GARASJER 25.5.93.
6.9.92. KORR. AV COTEH. -JAN.-93. -FEBR.-93. HUS C og D SKJUDD

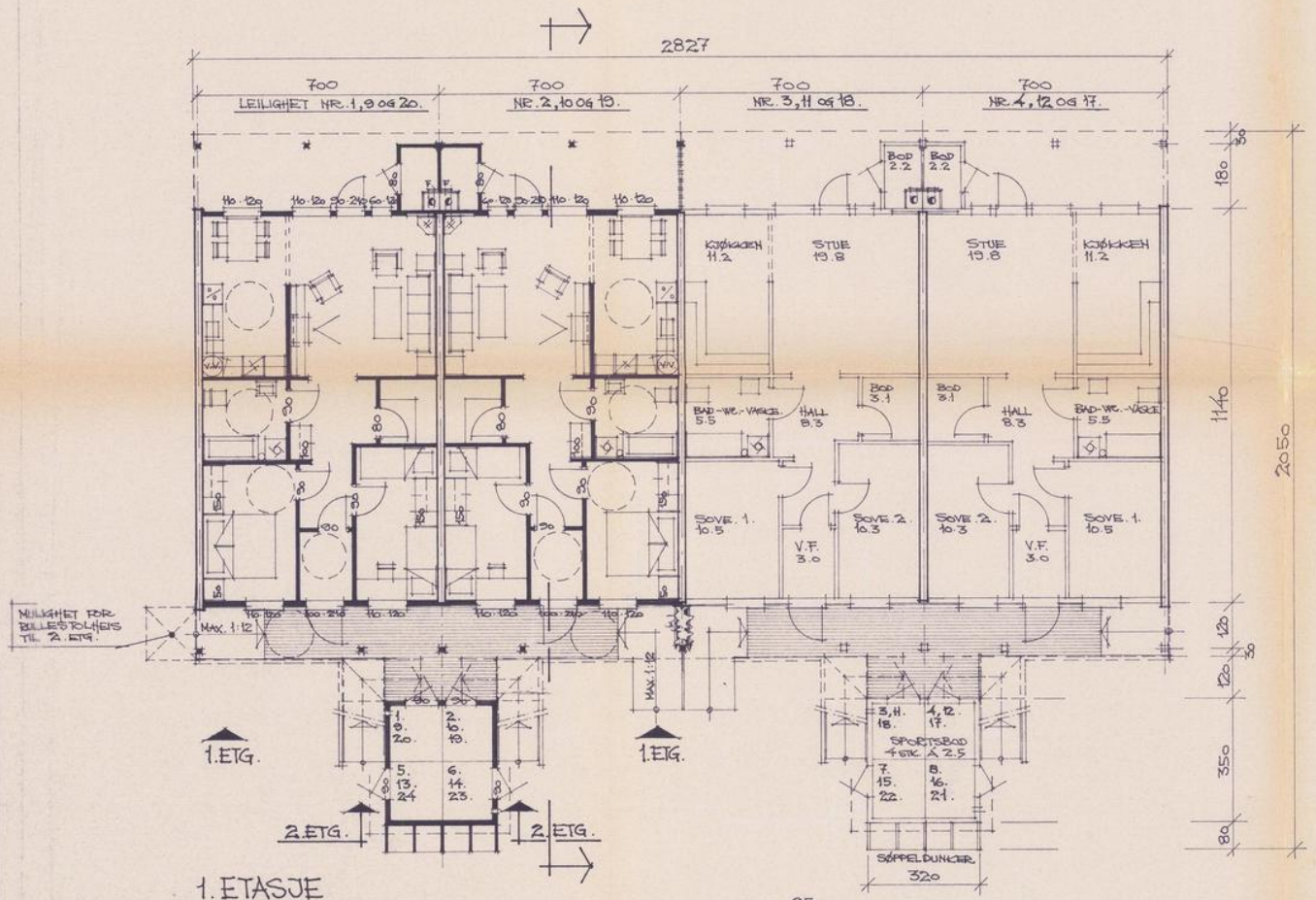
IES INGENIØRFIRMAET ERIK SOLGAARD A/S FREDRIKSTAD - TLF. 09-31 96 61
ARK. JAN H. HENRIKSEN, FR.STAD - TLF. 09-38 02 54.


50 cm.
HECA. A-120


GARASJE
CARPORT
CARPORT
CARPORT
GARASJE
KUM
PLAN
270 MIN.
270
270
SNITT
GAVL.
GAVL.
FRONTVEGG
A-120
A-120
BAKVEGG
A-120
LØEN GÅRD - BORGE KOMMUNE.
GARASJE/CARPORTREKKE.
PLAN-SNITT-OG FASADER.
M = 1:100
15.11.93.
INGENIØRFIRMAET ERIK SOLGAARD A/S
ARK: JAN H. HENRIKSEN - TLF. 69 390254.

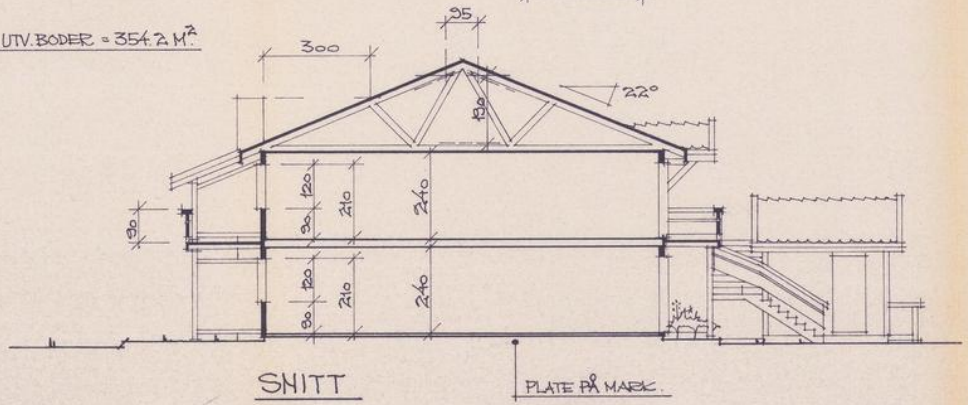


Roald Holmstad



1. ETASJE

BRUTTOAREAL INKL. UTV. BODER = 354.2 M²



Fredrikstad Byggesaksarkiv
8/12 92 Sak nr. 8/192

AREAL:

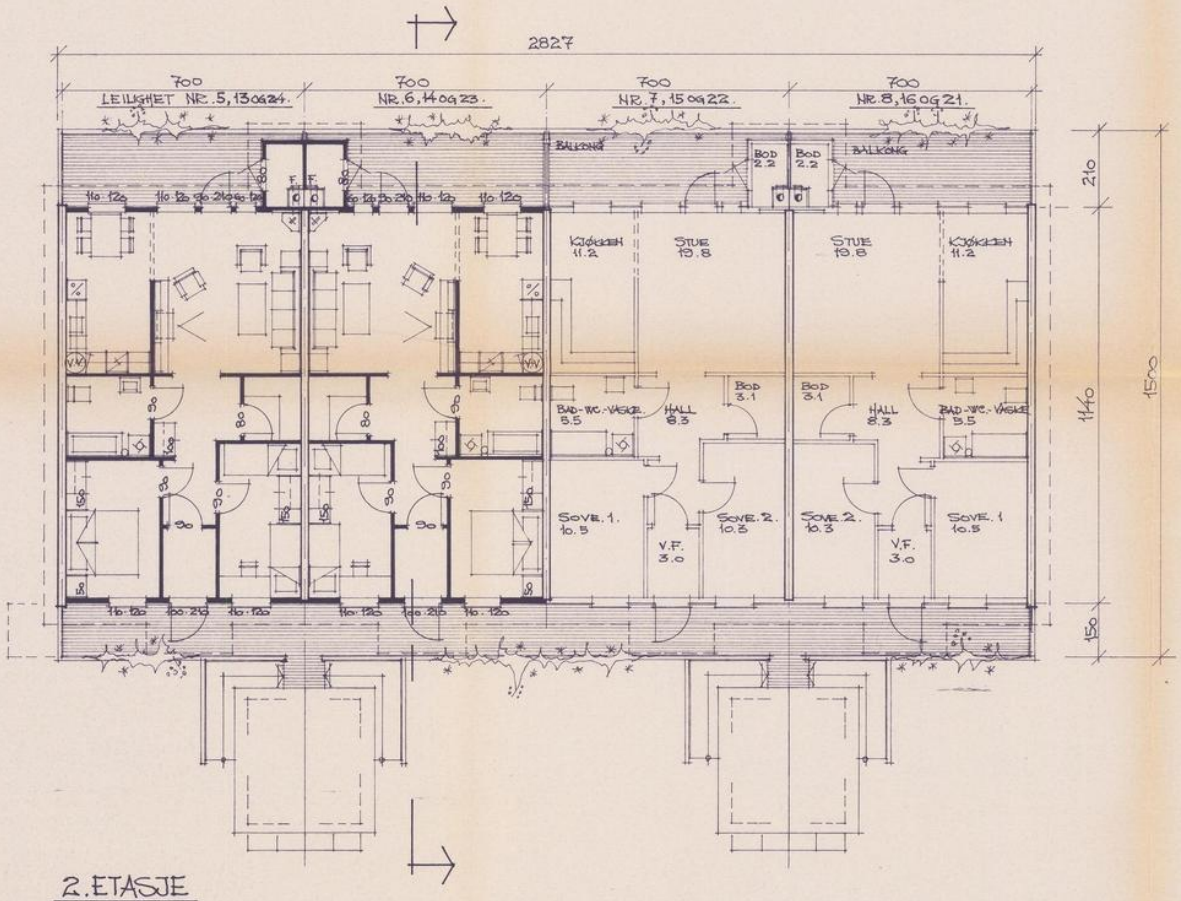
LEILIGHET	673 x 1108 x 1.0	=	74.57 M²
UTV. BOD-HAGE	180 x 120 x 1.0	=	2.16 "
SAMLET		=	76.73 M² = 77 BTA.

02.

LØEN GÅRD - BORGE KOMMUNE.
3 STK. 8-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. KORR. 10.3.92.

IES INGENIØRFIRMAET ERIK SOLGAARD A/S FREDRIKSTAD - TLF. 09-319661.
ARK. JAN H. HENRIKSEN, FR.STAD - TLF. 09-350254.



2. ETASJE

Godkjent Borge Byningsråd
8/10 1992. Sak nr. 61/92

AREAL:

LEILIGHET	673 x 1108 x 1.0	=	74.57 M².
EVT. LOFT	673 x 215 x 0.3	=	4.34 "
UTV. BOD-BALK.	180 x 120 x 1.0	=	2.16 "
SAMLET		=	81.07 M² = 81 BA.

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
20.1.92. KORR. 10.3.92.

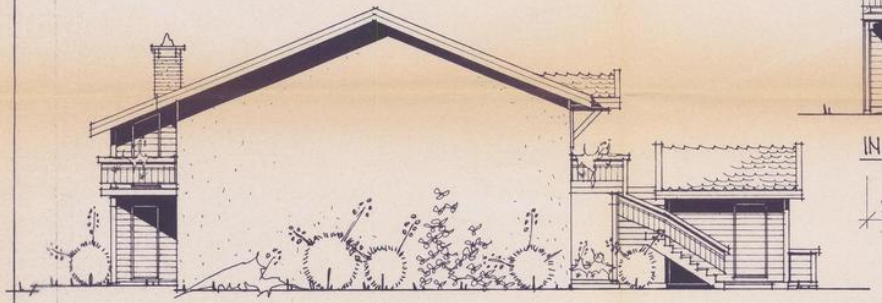
IES INGENIØRFIRMAET ERIK SOLGAARD A/S FREDRIKSTAD - TLF. 03-319661.
ARK. JAN H. HENRIKSEN, FRSTAD - TLF. 03-330254.

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



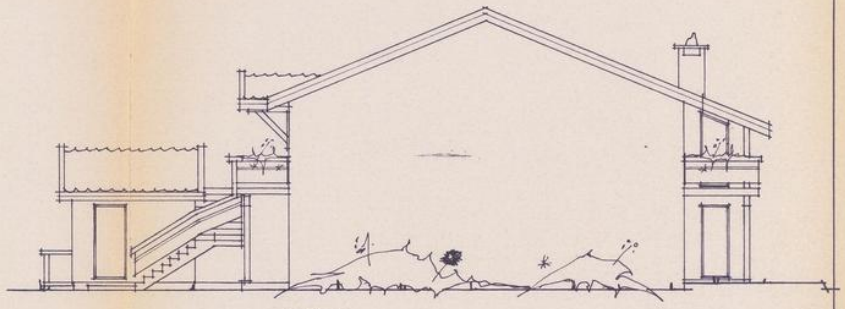
INNGANGSFASADE

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

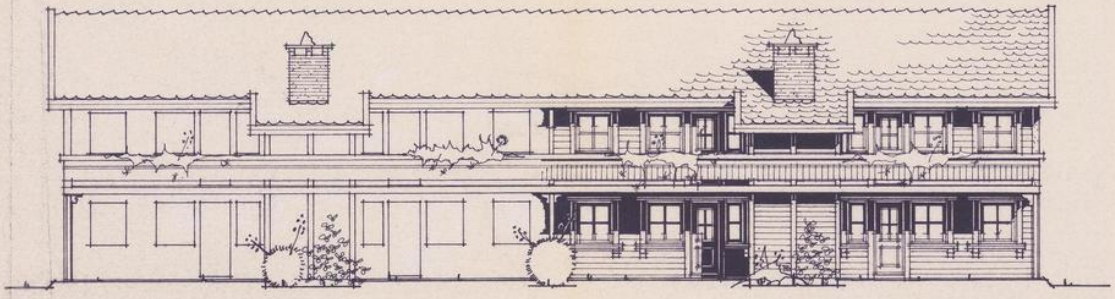


GAVL

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



GAVL



HAGEFASADE

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

Godkjent: Borge Byggnemnd
8/12 1992. Sak nr. 61/92

04.

LØEN GÅRD - BORGE KOMMUNE.

3 STK. 8-MANNSBOLIG.

LEILIGHET NR. 1, 2, 3, 4, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19 OG 20. (1. ETG.)
——"—— " 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23 OG 24. (2. ETG.)

FASADER
M = 1:100
20.1.92. KORR. 10.3.92.

IES INGENIØRFIRMAET ERIK SOLGAARD A/S FREDRIKSTAD - TLF. 09-319661.
ARK. JAN H. HENRIKSEN, FR. STAD - TLF. 09-390254.

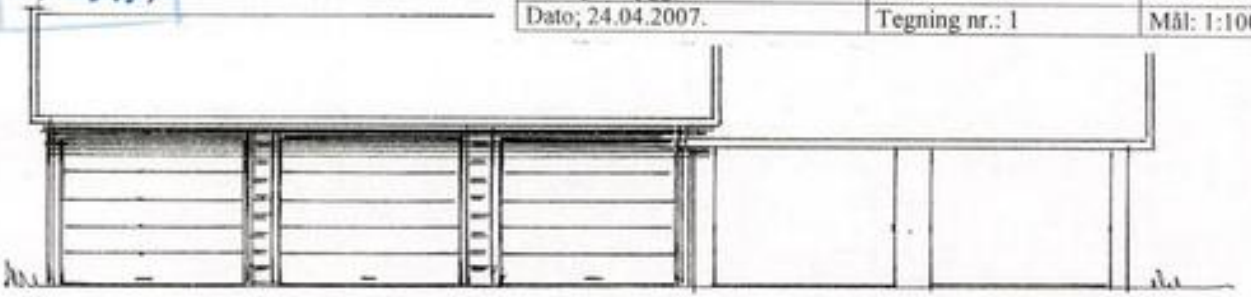
Vedlegg: E 1.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1011/07
BEHANDL.DATO 01.06.07

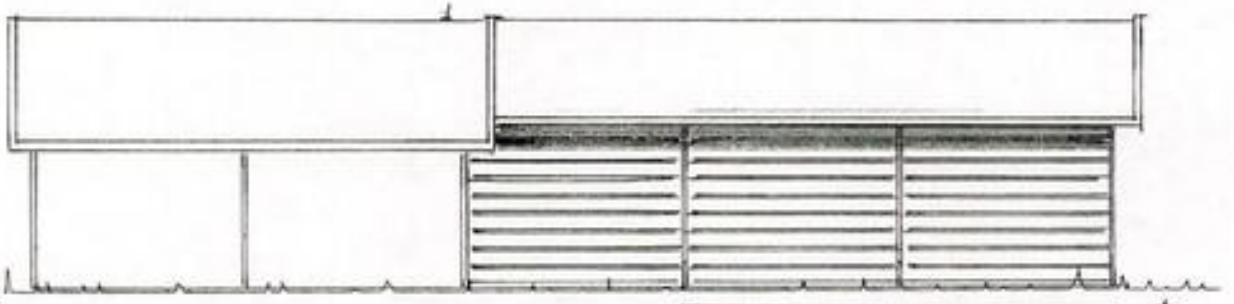
Innkommet av Plan- og miljøavdelingen
03. MAI 2007

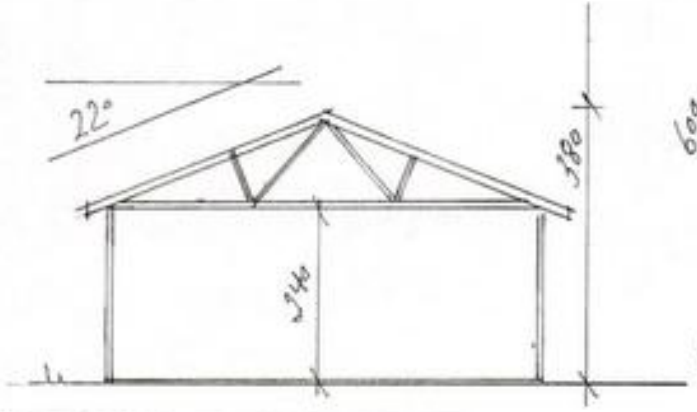
TILTAKSHAVER; Sameiet Lørentorget, Lørentorget, 1653 Sellebakk.	LEVERANDØR: Fjell Bruk Garasjer AS, Postboks 1, 1641 Råde.	Tegnet av: T. Karlsen
PLAN, SNITT OG FASADER: Garasjetilbygg; 54 m2	TILTAKSADRESSE: D.o.	
Dato; 24.04.2007.	Tegning nr.: 1	Mål: 1:100

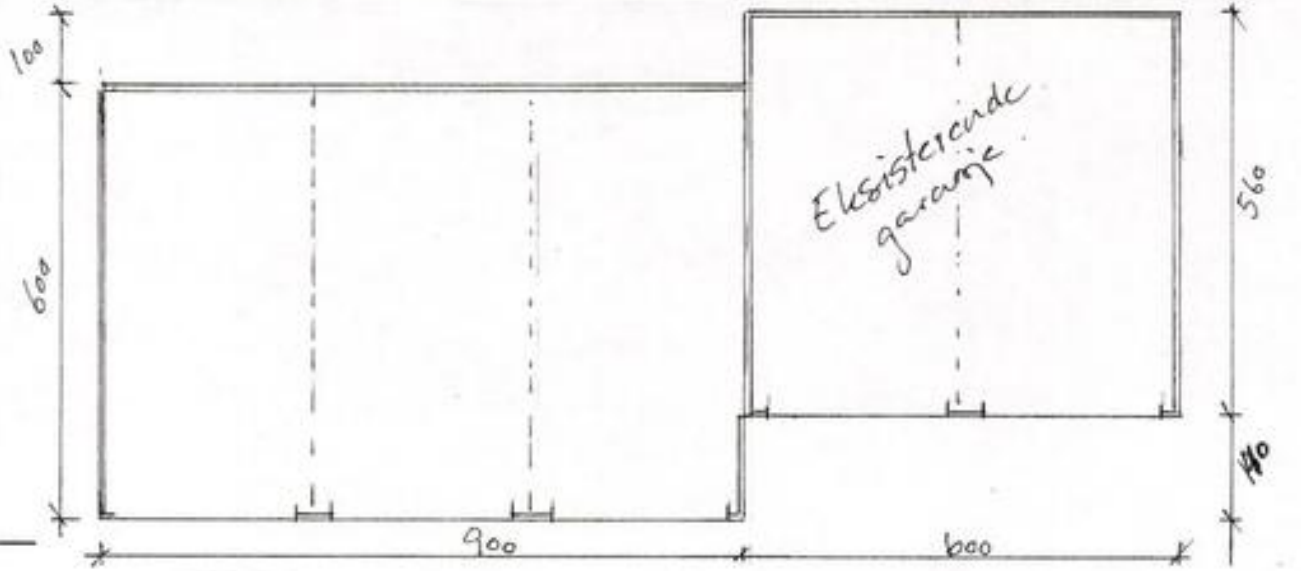












FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 07.02.2025

Til informasjon!

Eiendom: 609/158/0/6 Løentorget 19 B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Skatteetaten

Dato
07.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 609 Bnr 158 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Løentorget 19B, 1653 SELLEBAKK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 711 279
Som sekundærbolig:	kr 2 845 114

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. februar 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.:** 6
Adresse: Løentorget 19B, 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

Oversiktskart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 19B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 19B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.2.2025

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-609/158/0/6

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
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ATLE HOLMTOFT		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
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	19B		1653 SELLEBAKK

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 609/158/0/6

Eierrepresentant: Holmtoft Atle

Regningsmottaker: Holmtoft Atle

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	609	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	158	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	6				

BYGNINGER

(Antall: 1)

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

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HOLMTOFT ATLE	Hestehovveien 5	1570 DILLING	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.04.2025	1/4	0	kr 1 767,00
60	ESkatt Bolig	554 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 1 772,00
350	AKONTO AVLØP	34,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 1 368,00
250	AKONTO VANN	34,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 714,00

kr 9 823,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
11073662	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2024	2024	36	2631

Grunnkart

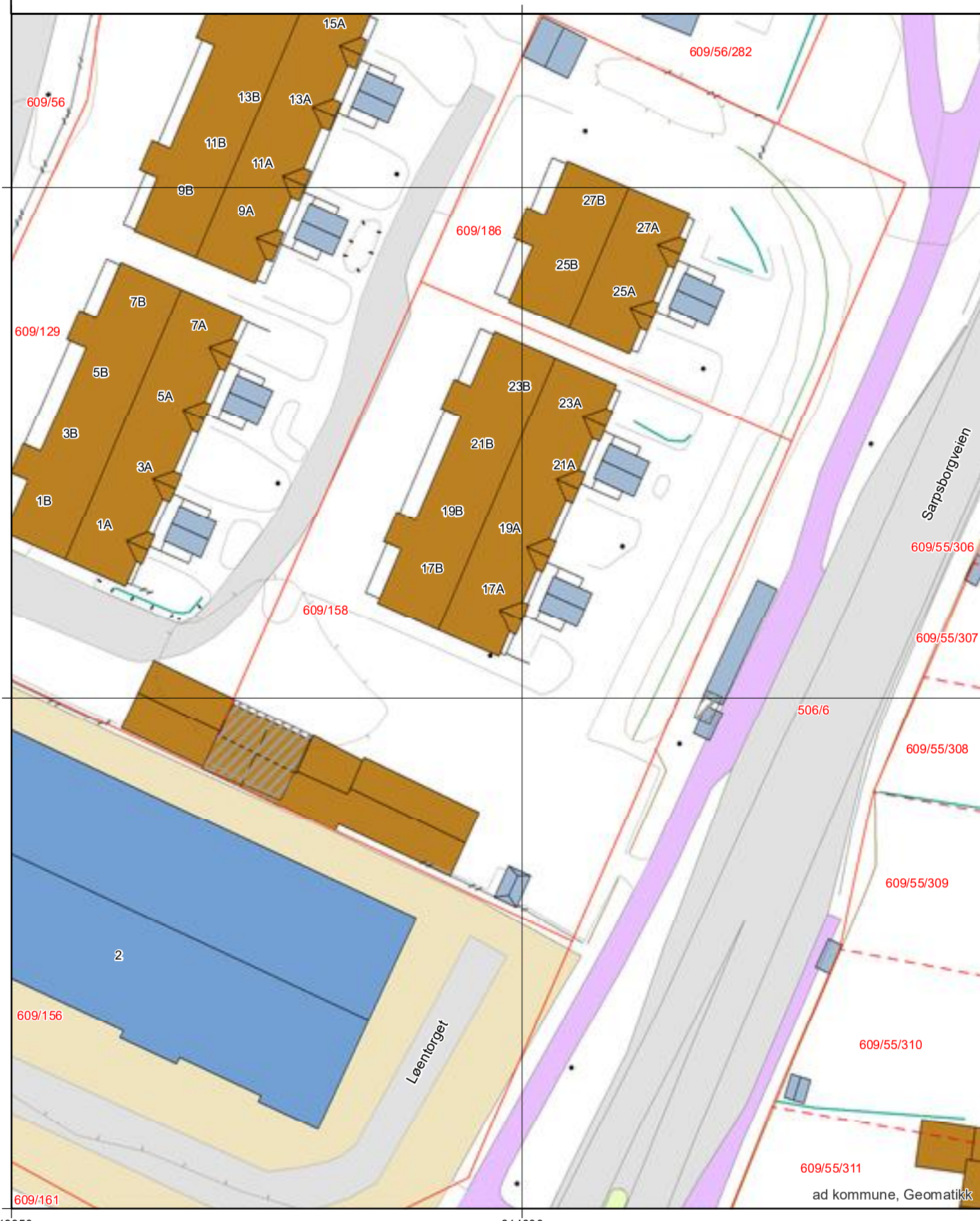
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 19B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/6

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-02-04

N

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



Grunnkart med ortofoto

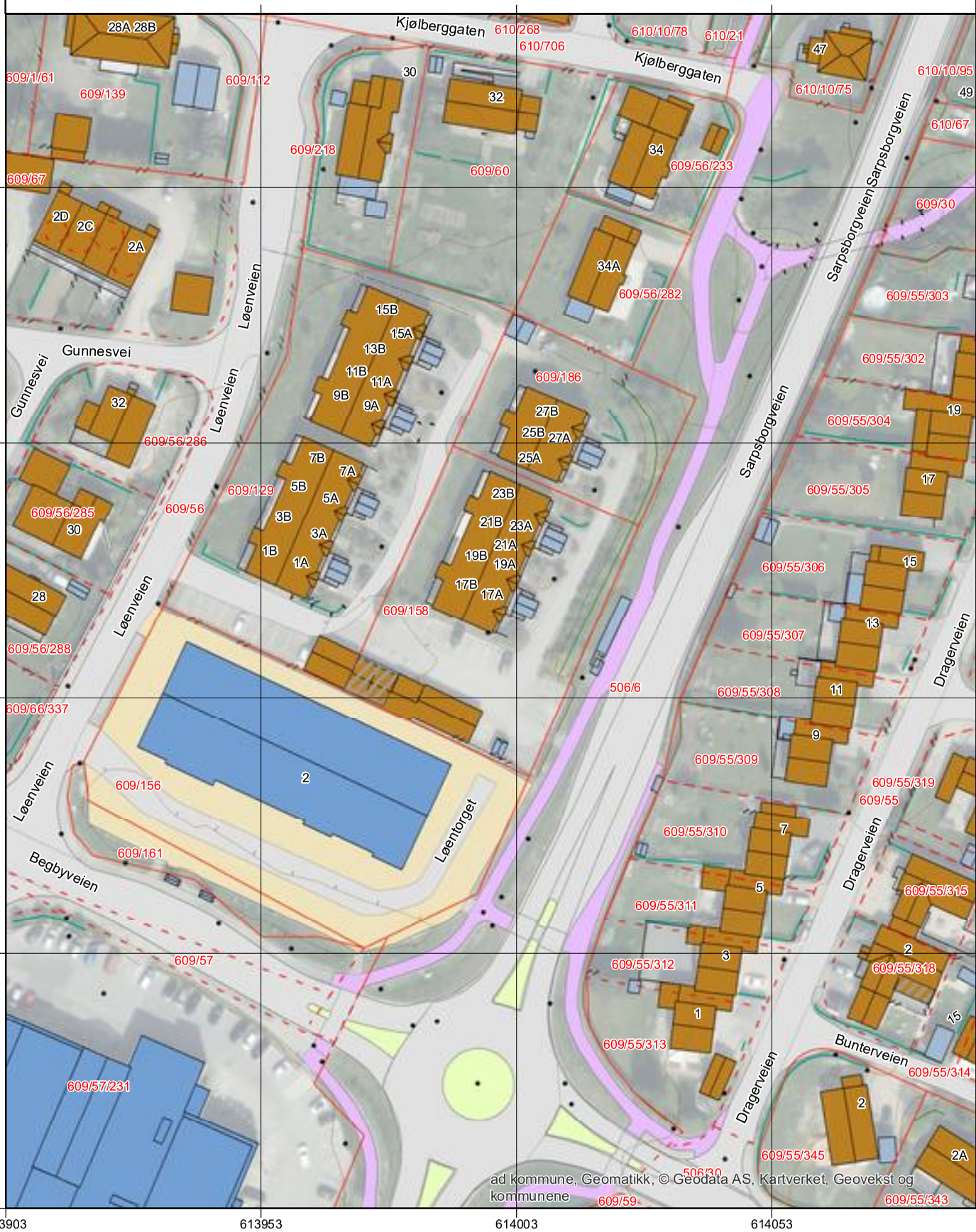
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 19B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

N

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



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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 609	**Bnr:** 158	**Fnr:** 0	Snr: 6
Adresse:	Løentorget 19B		
Areal:	2103.5 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
337 Løen gård	110 - Boliger 710 - Felles avkjørsel 720 - Felles gangareal 730 - Felles parkeringsplass 760 - Felles gårdsplass 790 - Annet fellesareal	mai 14, 1992
Reguleringsbestemmelser: Regbest337_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 19B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/6

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

N

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

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

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løentorget 19B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/6

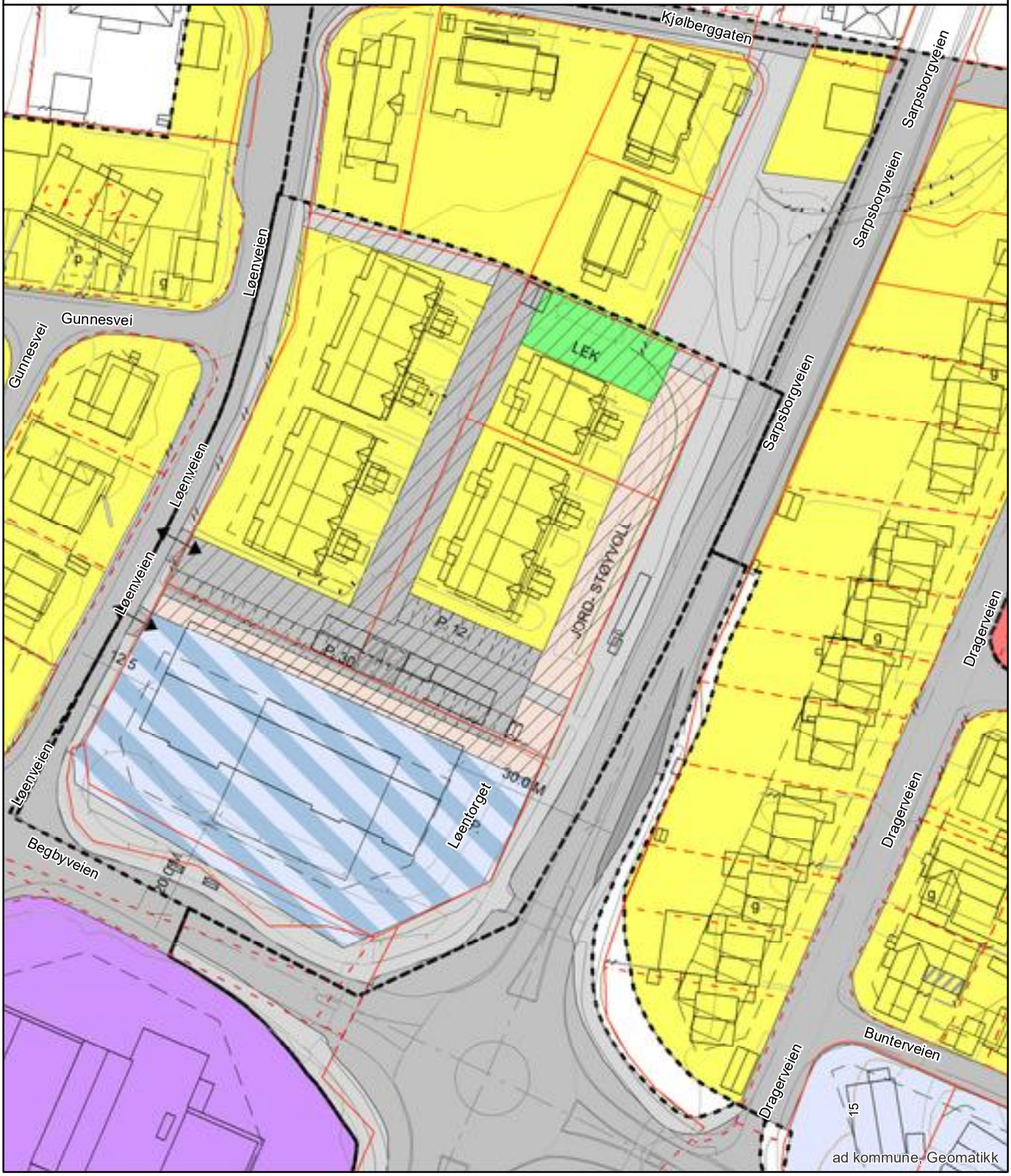
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-04

N

Planident: 337
Ikrafttredelsesdato: 14.5.1992
Plannavn: Løen gård

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.



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 tomten tillates ikke nyttet til lagring.

§ 4.

Fellesbestemmelser.

4.1 I forbindelse med byggemeldingen skal det fremlegges utomhusplan i mål 1.200 som viser utforming, opparbeiding, beplantnig, 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 19B, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 609/158/0/6

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-04

N

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

Planident:
Plannavn:

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 4.2.2025

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

Eiendomsrapport for 609 / 158 / 0 / 6

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/LINE PETTERSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0231/24
Vår referanse: 3670016/25679730
Bestilling: C3 2025-02-05 (4) 69

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1106	86	3.2.1995	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	609	158	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:

Advokatfirmaet Kristoffersen
Lillegraven & Skjønberg ANS
Postboks 1113
1631 Gamle Fredrikstad

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

TINGLYST
03 FEB. 1995
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 1106

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	609	158	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 3 5 8 8 0 2 8 9	Løer 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.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [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 panterett i hver seksjon med kr. 10.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panteretten er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler. 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 = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

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

Undertegnede erklærer at

a) [x] 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) [x] 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)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

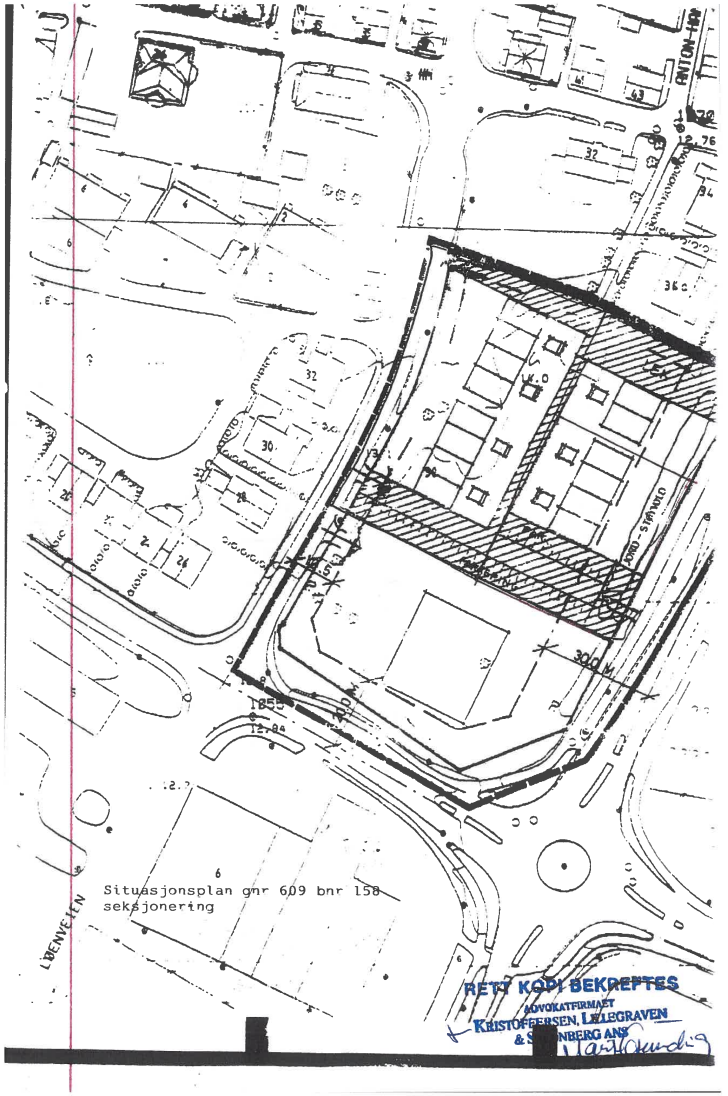
Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens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

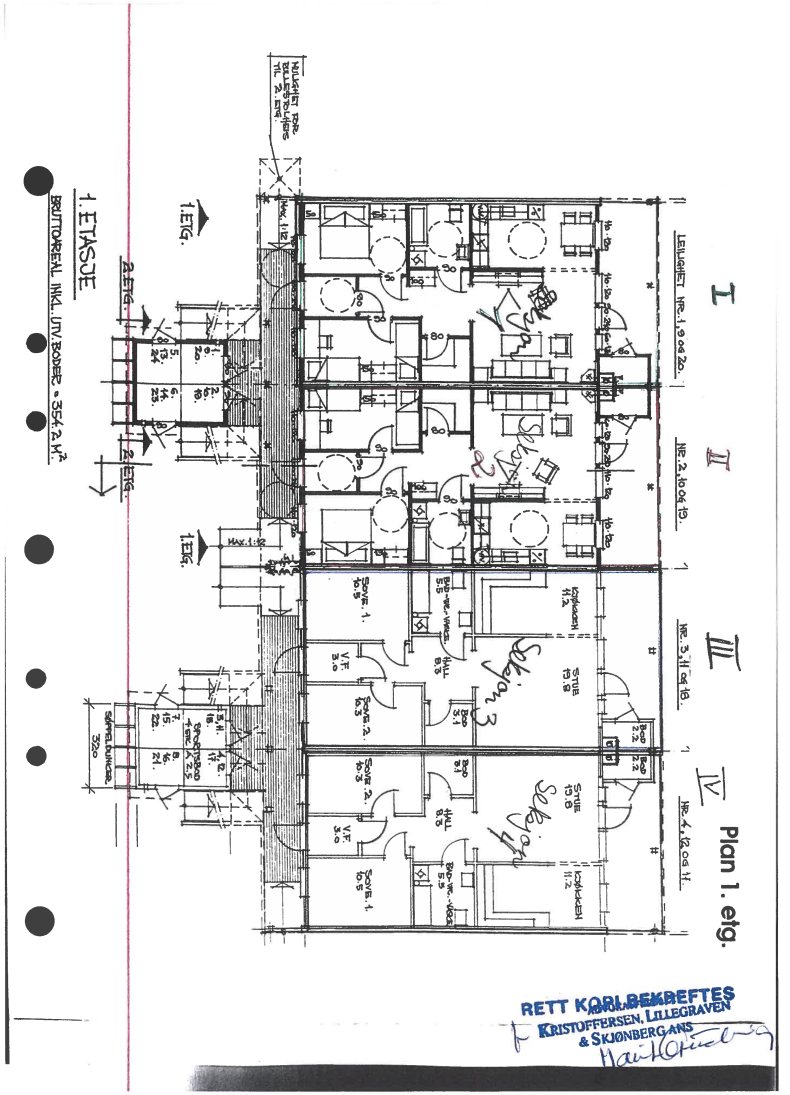
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Fredrikstad, 9.9..1994	for Løen Gård AS Geir Kristoffersen Erik Solgaard

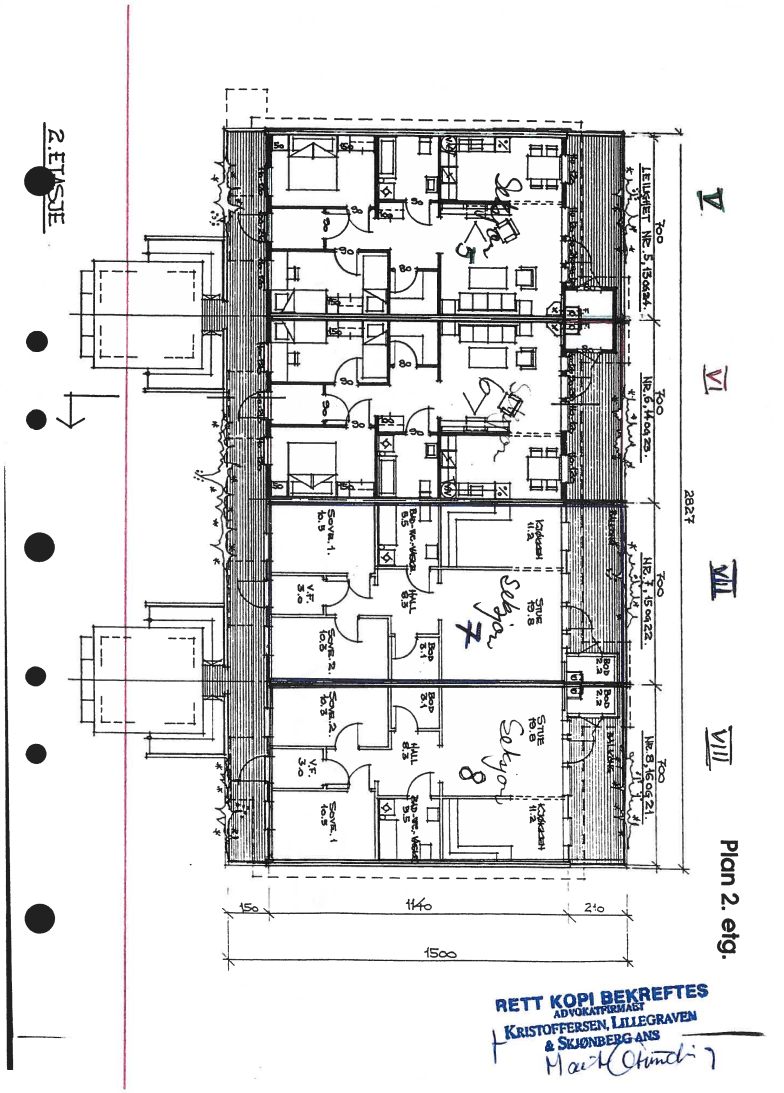
Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon fra kommunens tillatelse vedlegges.

Firmatt. + byggetillatelse i hj. dok.


ANTON-HEM
LØVENVEIEN
Situasjonsplan gnr 609 bnr 158
seksjonering
RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKATFIRMAET
KRISTOFFERSEN, LILLEGRAVEN
& SØNNBERG ANS



RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKATFIRMAET
KRISTOFFERSEN, LILLEGRAVEN
& SKJØNBERG ANS



RETT KOPI BEKREFTES
ADVOKATFIRMAET
KRISTOFFERSEN, LILLEGRAVEN
& SKJØNBERG ANS

Kartverket

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
V/LINE PETTERSEN
STORGATA 22
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 30-0231/24
Vår referanse: 3670018/25679740
Bestilling: C3 2025-02-05 (4) 64

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1138	86	6.2.1995	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	609	158	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
06 FEB. 1995
FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 1138

E R K L Æ R I N G

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

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

Fredrikstad, den 23/1 1995

for LØEN GÅRD AS

Geir Kristoffersen

Erik Solgaard

Nærværende erklæring er undertegnet i mitt nærvær og det bekreftes videre at underskriverne 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 30-0231/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løentorget 19B 1653 SELLEBAKK

Betegnelse: Gnr 609, bnr 158, snr 6 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no