

SOM NY ENEBOLIG I REKKE, MED MILJØPROFIL

Løkkebergkroken 5

PRISANTYDNING
6 590 000





Ett hvert bygg er en konstruksjon
med et uttrykk og en funksjon
- laget for fremtiden.

5

Velkommen til Løkkebergkroken 5

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Løkkebergkroken 5

Som ny enebolig i rekke, med miljøprofil

Moderne og høyteknologisk bolig beliggende i stille blindgate i Løkkeberghagen ved Lundheim på Østsiden av Fredrikstad. Smarthus med system fra Futurehome .Svært velholdt bolig som nærmest fremstår ubrukt. Gang- og sykkelavstand (store deler bilfri) til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg på Kongsten, Gamlebyen og butikksenter på Sorgenfri. Romslig og arealeffektiv familiebolig med bla 4 soverom og 2 bad. Solrike uteplasser i form av terrasse tilknyttet stuedel og plattinger/gressplen. Solceller på tak og vannbåren gulvvarme gir lavt strømforbruk. Fra Gamlebyen er det gratis ferge til sentrum, Kråkerøy og Gressvik. Solrikt og barnevennlig.

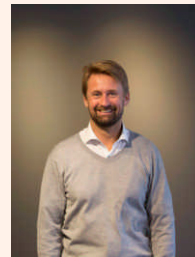


Løkkebergkroken 5

Prisantydning	6 590 000
Totalpris	6 755 840
Omkostninger	165 840
Fellesutgifter	2 898 pr. mnd.
Bruksareal	160 m ²
BRA-i	132 m ²
BRA-e	28 m ²
TBA	91 m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	323 m ²
Byggeår	2021

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Henning Hesselberg

Eiendomsmegler MNEF

958 50 192

henning.hesselberg@stavlund.no



Storgata 11, 1607 Fredrikstad



PLANTEGNING



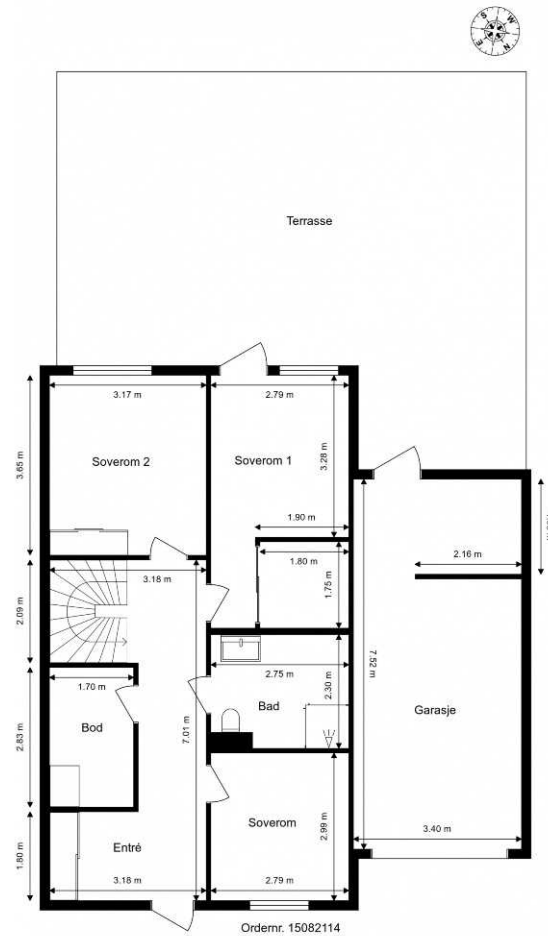
Innhold

1. etasje: Adkomst via overbygget inngangsparti. Etasjen består av entré/gang, bod, bad, tre soverom og tilliggende garasje. Utgang fra soverom 1 til sydvestvendt terrasse.

2. etasje: bad, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til nordvestvendt veranda.

160 m²

Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Enebolig i kjede. - 1. Etasje



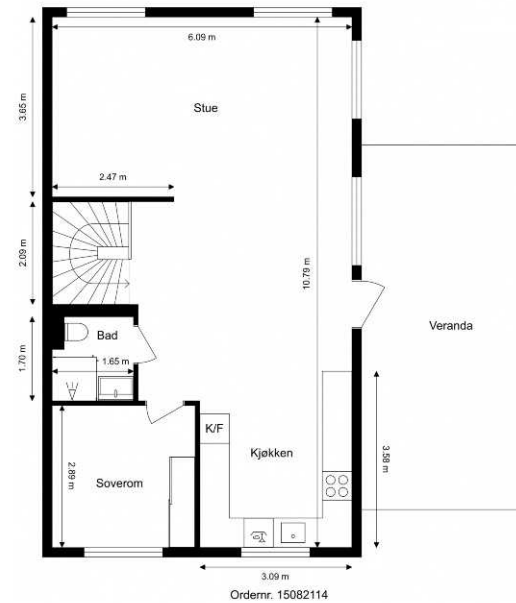
1. etg



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Enebolig i kjede. - 2. Etasje



2. etg



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Standard

Moderne enebolig fra 2021 med gjennomgående stilrene overflater. Gulvflater er belagt med laminat, mens vegger og himlinger er utført i malte, slette flater. Det er innfelte downlights i entré/gang i 1. etasje samt i kjøkken og stue i 2. etasje. Boligen har både slette og profilerte innerdører, samt balansert ventilasjon.

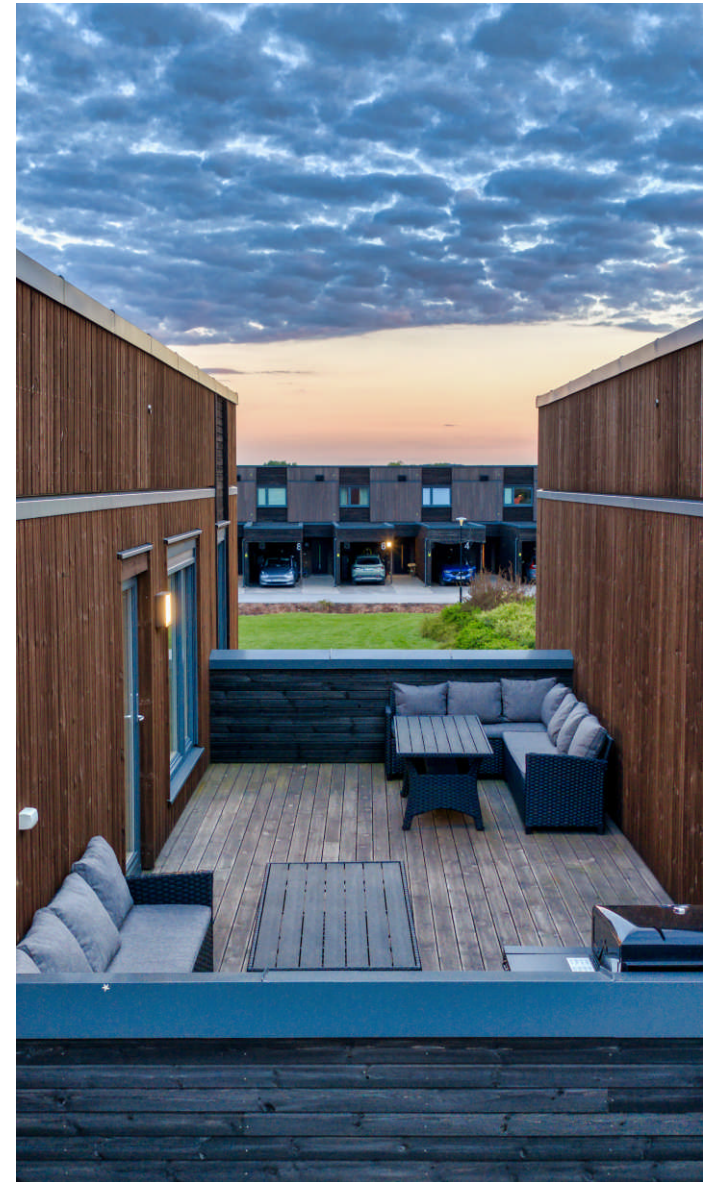








Fra stuen er det utgang til nordvestvendt veranda





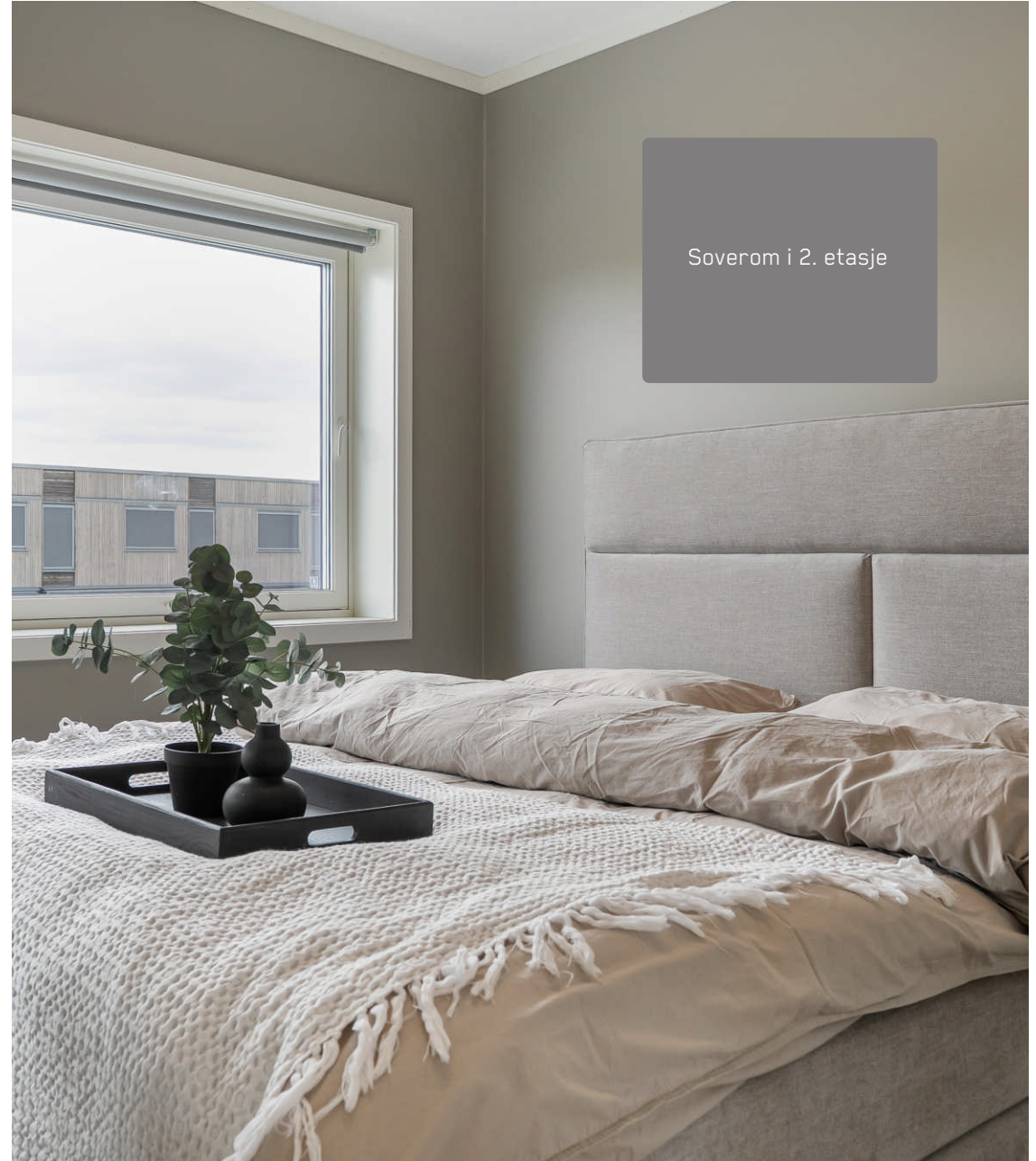
Boligen har totalt fire soverom fordelt over to etasjer. Soverom 1 i 1. etg, med utgang til vestvendt terrasse.



Soverom 3



Soverom 2



Soverom i 2. etasje

Kjøkkenet

Kjøkkenet ligger i 2. etasje og har moderne innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Ventilator med integrert komfyrvakt er montert over platetopp.





Bad

Boligen har to moderne baderom fra 2021 med flislagte overflater og gulvvarme. Badene er innredet med vegghegt servantinnredning med slette fronter, servant med ett-greps armatur, speil med belysning, downlights og vegghegt toalett med innebygget sisterner. Mekanisk avtrekk er montert i himling på begge bad.



Romslig bad i 1. etasje
med gulvvarme,
moderne innredning og
opplegg for vaskemaskin







På Badet i 2. etasje ble dusjvegger og dusjarmatur installert i 2026.



Beliggenhet

Boligen er en del av boligfeltet Løkkeberhagen - moderne kjedede eneboliger og rekkehus, etablert i stille endegate med fine friområder rett utenfor døren. Gang og sykkelsti i retning Nabbetorp, Gudeberg og Gamlebyen. Svært barnevennlig. Gang- og sykkelavstand (store deler bilfri) til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg på Kongsten og butikksenter på Sorgenfri. Kort vei til Gamlebyen med fergeforbindelse til Cicignon, sentrum, Kråkerøy og Gressvik. Solrikt og fint utsyn over nærområdet.







The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The text 'OM BOLIGEN' is centered within the orange area in a white, sans-serif font.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 160,0 m²

- BRA-i: 132,0 m²
- BRA-e: 28,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 91,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Moderne og høyteknologisk bolig beliggende i stille blindgate i Løkkeberghagen ved Lundheim på Østsiden av Fredrikstad. Smarthus med system fra Futurehome. Zaptec billader. Svært velholdt bolig som nærmest fremstår ubrukt. Gang- og sykkelavstand (store deler bilfri) til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg på Kongsten, Gamlebyen og butikksenter på Sorgenfri. Romslig og arealeffektiv familiebolig med bla 4 soverom

og 2 bad.

Solrike uteplasser i form av terrasse tilknyttet stuedel og plattinger/gressplen.

Solceller på tak og bergvarme/fjernvarme gir lavt strømforbruk.

Fra Gamlebyen er det gratis ferge til sentrum, Kråkerøy og Gressvik.

Solrikt og barnevennlig.

Beliggenhet

Boligen er en del av boligfeltet Løkkeberhagen - moderne kjedede eneboliger og rekkehus, etablert i stille endegate med fine friområder rett utenfor døren. Gang og sykkelsti i retning Nabbetorp, Gudeberg og Gamlebyen. Svært barnevennlig. Gang- og sykkelavstand (store deler bilfri) til barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg på Kongsten og butikksenter på Sorgenfri. Kort vei til Gamlebyen med fergeforbindelse til Cicignon, sentrum, Kråkerøy og Gressvik. Solrikt og fint utsyn over nærområdet.

Innhold

1. etasje: Adkomst via overbygget inngangsparti. Etasjen består av entré/gang, bod, bad, tre soverom og tilliggende garasje. Utgang fra soverom 1 til sydvestvendt terrasse.

2. etasje: bad, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til nordvestvendt veranda.

Standard

Moderne enebolig fra 2021 med gjennomgående stilrene overflater. Gulvflater er belagt med laminat,

mens vegger og himlinger er utført i malte, slette flater. Det er innfelte downlights i entré/gang i 1. etasje samt i kjøkken og stue i 2. etasje. Boligen har både slette og profilerte innerdører, samt balansert ventilasjon.

Garasjen har betonggulv mot grunn, vegger med gips- og sponplater, samt noe åpent stenderverk. Utendørs belysning. Boligen har elbillader.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i 2. etasje og har moderne innredning med slette fronter og laminert benkeplate. Nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp. Ventilator med integrert komfyrvakt er montert over platetopp. Automatisk lekkasjesikring er plassert i benkeskap.

Bad

Boligen har to moderne baderom fra 2021 med flislagte overflater og gulvvarme. Badene er innredet med vegghengt servantinnredning med slette fronter, servant med ett-greps armatur, speil med belysning, downlights og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk er montert i himling på begge bad.

Badet i 1. etasje har dusjhjørne med innfellbare glassdører, hånddusj samt opplegg for vaskemaskin.

På badet i 2. etasje ble dusjvegger og dusjarmatur installert i 2026. Fordelerskap for vannvarme er plassert i rommet.

Parkering

Garasje samt parkeringsplasser på egen tomt.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklærings skjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 1: Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

-Ja, feil på avløpsrør, bad i 2 andre etasje Utbedret i forbindelse med reklamasjon.

Punkt 2: Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

-Ja, montering av dusj og dusjbatteri i bad i 2 ETG. Utført av Kråkerøy rør i 2026. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 3: Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

-Ja, mellom garasjevegg mot nabo (Løkkebergkroken 3). Forespørsel angående reklamasjon for utbedring er sendt til utbygger.

Punkt 10: Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

-Ja, oppgradering til flere spotter i Stue og kjøkken. Nye bakkespotter i terrasse/hage bak huset. Installert EL-Bil lader. Utført av Elektrikertjenesten i 2022. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Punkt 12: Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

-Ja, bad 2 etasje.

Punkt 13: Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

-Ja, endret fall på avløpsrør til WC i 2 ETG. Dette ble gjort fra tak i bod i 1 ETG. Utført av Borge rør i 2024.

Punkt 15: Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

-Ja, usikker på årsak til feil. Hender gulvvarme ikke fungerer tilfredsstillende til tider når det er kaldt. Reklamert til utbygger.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 1 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 0 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Balkonger:

- Membraner og vanntett sjikt: Det er registrert stedvise rennemerker i takkonstruksjon i garasje mot tilliggende boenhet. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men dette indikerer utettheter i overliggende tettesjikt på verandaen. Eier opplyser om at de ved ett tilfelle har registrert fuktighet i området ved sterk vind og mye nedbør. Det er ikke kjent om dette har ført til skader i konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og

omfang. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for. Eier har meldt saken inn til utbygger og fått bekreftelse på at de vil undersøke forholdet og utføre nødvendige utbedringer.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon, utvendig tekket med takpapp. Taket har solcellepaneler. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør, balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra byggeår. Balansert ventilasjon.

Tomt

Denne tomten er eiet.
323,00 kvm.

Tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning. Boligen har elbillader.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 13.10.2022. Ferdigattest gjelder for oppføring av rekkehus og kjedete eneboliger med 30 boligenheter.

Adgang til utleie

Boligen er registrert med kun én boenhet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme (gulvvarme) oppvarmet via fjernvarmeanlegg.

Energikarakter: A

Energiforbruk foregående år var 17 761 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 590 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

164 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

6 775 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 2 898,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Felleskostnader brøk, mediakostnader, rørservice, FutureHome, velforening, FF hon og revisjon.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 17 538,- for 2026.

Løpende kostnader

Internett/kabel TV kr 250.-.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. ,- pr. .

Selskapets totale gjeld er kr.

,- pr. .

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. ,- pr. .

Eiendomsskatt

7836,00

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 311 559,00.

Sekundær formuesverdi kr. 0,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Løkkeberghagen, Orgnr: 927 858 231

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Sameiet består av 30 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk .

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett og det praktiseres ikke styregodkjenning.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 7982791.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 902 304,-
Driftskostnader kr. 774 225,-
Årsresultat kr. 139 734,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 479 865,- per 31.12.25.
Budsjett for 2026 viser et overskudd på kr. 13 531,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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 vedtekter

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplaner 473 Del av Løkkeberg, gnr 303 bnr 1320, m.fl. og 574 Bebyggelsesplan for felt A og felt B, del av Løkkeberg, med formål 112 - Konsentrert småhusbebyggelse, 750 - Felles lekeareal, 760 - Felles gårdsplass, 710 - Felles avkjørsel, 790 - Annet fellesareal 780, - Felles grøntareal og 990 - Annet kombinert formål.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035, med formål/hensynssoner 1001 - Bebyggelse og anlegg, 310 - Ras- og skredfare og 560 - Hensyn naturmiljø.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1022654, tgl. 20.08.2021 - Seksjonering
SNR: 13

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 131 / 3462

Dnr. 1052176, tgl. 27.08.2021 - Erklæring/avtale

Erklæring om rett til plassering av energiinnstallasjoner m.m
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1052176, tgl. 27.08.2021 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:
(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a.

husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle

forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje

må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og

utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og

aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Naser Mostafaei.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Løkkebergkroken 5. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 303, bnr. 1825, snr. 13 i Fredrikstad. Sameiebrøk: .

Vårt oppdragsnummer er 192260055.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,900 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Meglernes vederlag er avtalt til 79 960.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Henning Hesselberg / +47 95 85 01 92 / henning.hesselberg@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11,

1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Prod. dato: 26.05.2026

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that curves towards the right. On the right, there is a grey shape that also curves towards the left, creating a white, S-shaped negative space between them. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER



Vedlegg til Salgsoppgave

Løkkebergkroken 5

Vår ref.: 192260055

FREDRIKSTAD 22.05.2026

1. Tilstandsrapport fra Anticimex Sør-Øst,
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. Erklæring/avtale 2021/1052176-1/200
 - b. Seksjonering 2021/1022654-1/200
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdiggattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

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

Med vennlig hilsen

Henning Hesselberg >
Eiendomsmegler MNEF



Tilstandsrapport

Kjedet enebolig

Løkkebergkroken 5
1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 303/1825
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 20.05.2026
Befaringsdato: 13.05.2026
Referansenummer: 15082114

Areal

Enebolig i kjede.
Bruksareal: 160 m² (BRA-i: 132 m²)

Totalt bruksareal: 160 m² (BRA-i: 132 m²)

Levert av Anticimex AS

- Tlf: 41414128
- www.anticimex.no
- E-post: boliginnspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

- Magnus Langvik
- 48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valgt tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innholds bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigerer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftyemod, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimert på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftyemod og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når straktiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og brann tekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse avviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som avviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der straktiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TGI uten videre kommentar. Bagatelmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonsvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonsvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (straktiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypejelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med sne på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.05.2026
Referansenummer	15082114
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-26-0055
Hjemmelshaver/selger	Naser Mostafaei
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Naser Mostafaei
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	20.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Kjedet enebolig
Gate/vei adresse	Løkkebergkroken 5
Postnummer/sted	1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	303/1825
Seksjonsnr.	13
Tomt	Eiet tomt: 323 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig i kjede	2021		

Tomtebeskrivelse

Enebolig i kjede tilhørende Sameiet Løkkeberghagen, beliggende i Fredrikstad kommune. Tomt opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning. Boligen har elbillader.

Byggemåte

Gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon, utvendig tekkt med takpapp. Taket har solcellepaneler. Boligen har profilert entrédør med glassfelt. Terrassedør, balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra byggeår. Balansert ventilasjon.

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme (gulvvarme) oppvarmet via fjernvarmeanlegg.

Boligen inneholder

- etasje: Adkomst via overbygget inngangsparti. Etasjen består av entré/gang, bod, bad, tre soverom og tilliggende garasje. Utgang fra soverom 1 til sydvestvendt terrasse.
- etasje: bad, stue, kjøkken og soverom. Utgang fra stue til nordvestvendt veranda.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Balkonger		Membraner og vannrett sjikt	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningsakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallsjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningsakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holddepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningsakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningsakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningsakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Enebolig i kjede.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. Etasje	66			66	26
	Bad, stue, kjøkken og soverom.				Veranda.
1. Etasje	66	28		94	65
	Entré/gang, bod, bad og tre soverom.	Garasje.			Terrasse.
SUM	132	28		160	91
Total bruksareal: 160 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,38 og 2,39 meter takhøyde i første etasje.
Det er målt mellom 2,57 og 2,60 meter takhøyde i andre etasje.

Vegg mellom boligens hoveddel og garasje er medregnet i BRA-e i henhold til arealstandarden NS3940.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vannrett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringskjema	Fremlagt egenerklæringskjema signert og datert 10.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ikke fremlagt.
Ferdiggattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt.
Energiattest	Ikke fremlagt.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt kontrollerklæring (uavhengig kontroll), vedrørende kontroll av våtrom og kontroll av lufttetthet (hele bygget), datert 26.09.2021. Ingen avvik er registrert.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert 20.09.2021. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 1. etg.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Stikkontakt og speil med belysning over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastør.
Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilleggende konstruksjon
- TG 1 Fallforhold rundt sluk Dusjzonen er nedsenket i gulvet med ca. 18 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm over en avstand på 30 cm. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
- Lekkasjesikkerhet Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 57 mm. Gulv utenfor dusjzonen har fall mot sluk. Dette er vurdert som tilfredsstillende.
- Utført kontroll i tilleggende konstruksjon Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom 3). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.




Utført kontroll i tilleggende konstruksjon - Fuktmåling bad 1. etg.




Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad 1. etg.

Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom fra byggeår. I følge opplysninger fra eier ble det installert dusjvegger og dusjarmatur i 2026.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Stikkontakt og speil med belysning over servant.
Dusjhjørne med innfellbare glassdører.
Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannvarme plassert i rommet.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tiliggende konstruksjon

 TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 9 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som tilstrekkelig.
	Lekkasjesikkerhet	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 18 mm. Det kan ikke verifiseres om membranen har oppkant ved døråpning da en eventuell oppkant er skjult bak feielist. Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er noe mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved døråpning er mindre enn anbefalt.
	Utført kontroll i tiliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. Fukttinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.




Utført kontroll i tiliggende konstruksjon - Fuktmåling bad 2. etg.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk i bad 2. etg.

Kjøkken - 2. etg.

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Ventilator med integrert komfyrvakt over platetopp.
Vannrør av typen plastør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastør (rør-i-rør system).
Avløpsrør av plast.

Fordeleskap for forbruksvann og vannvarme med stoppekraner og vannmålere plassert i soverom 1 i første etasje. Fordelerskap for vannvarme plassert i bad i andre etasje.
Ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon plassert i bod.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelertammer - Innvendig stoppekran - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

 TG 1	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakelukepunkter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	I følge opplysninger fra eier hender det at gulvvarme ikke fungerer tilfredsstillende når det er kaldt. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Eier har meldt inn saken til utbygger og fått bekreftet at dette blir utbedret.
	Annet	Solcellepaneler på tak er ikke tilstandsvurdert da dette krever spesialkompetanse.

Andre rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i entré/gang.
Slette innerdører.
Balansert ventilasjon.

Garasje har gulv av betong mot grunn.
Veggflater belagt med gipsplater og sponplater, samt noe åpent stenderverk.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

 TG 1 Overflate himling
Det er registrert rennemerker i takkonstruksjon mot tiliggende boenhet i garasje. Forholdet er vurdert til TG2 under avsnitt "Balkonger - membraner og tettesjikt".

Andre rom - 2. etg.

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger og himlinger i malte, slette flater.
Innfelte downlights i kjøkken og stue.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate golv - Innerdører - Ventilasjon



Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand
-  HMS Rekkverk og håndløper Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtkniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og golv på grunn (skjevhetmåling)

Gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller av trekonstruksjon.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
1. Etasje - 2. Etasje
-  TG 1 1. Etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I gang og soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm.
2. Etasje Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/kjøkken og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm.


Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med trekledning.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring
-  TG 1 Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør med glassfelt, Terrasserør, balkongdør og vinduer med tre-lags glass fra byggear.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Tilnærmet flat takkonstruksjon, utvendig tekking med takpapp.




-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Overløp på flate tak - Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak
-  TG 1 Inspeksjonsmulighet Taket er inspisert ved å fysisk være på taket.
-  TGIU Takkonstruksjon Takkonstruksjonen er lukket og ikke inspisert.



Tekking (med tilhørende beslag) -
Taktekking

Balkonger

Utgang fra stue i andre etasje til nordvestvendt veranda. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter
-  TG 2 Membraner og vanntett sjikt Det er registrert stedvis rennemerker i takkonstruksjon i garasje mot tiliggende boenhet. Nøyaktig årsak er ikke kjent, men dette indikerer utettheter i overliggende tettesjikt på verandaen. Eier opplyser om at de ved ett tilfelle har registrert fuktighet i området ved sterk vind og mye nedbør. Det er ikke kjent om dette har ført til skader i konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og omfang. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det bør tas høyde for.
-  HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Eier har meldt saken inn til utbygger og fått bekrefteelse på at de vil undersøke forholdet og utføre nødvendige utbedringer.
- Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtkniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).


Terrasse / plattig

Utgang fra soverom 1, i første etasje til sydvestvendt terrasse. Terrassen er belagt med terrassebord og har skillevegger i trekonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer
-  TGIU Konstruksjon og fundament Fundamenter er skjult og derfor ikke inspisert.

Grunnmur, fundament

Grunnmur i betongkonstruksjon.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Grunnmur og fundament


Drenering

Drenering fra byggeår.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuksikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):
Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:
Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:
Byggeår.

Forekommer det at sikringer løses ut:
Nei.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget:
Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:
Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?
Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:
Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?
Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?
Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringskapet tilgjengelig, og hvilken type sikring har boligen:

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:
Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:
Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:
Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:
Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:
Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider gjort i ettertid av opprinnelig installasjon. I følge opplysninger fra eier finnes denne dokumentasjonen. Det anbefales derfor å innhente all relevant dokumentasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemøtete tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesiell hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleidel (egen boenhet) byggemøtete og godkjent: Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et branntekniske konsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helse risiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonspærre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonspærre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringsstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er uteid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgraden»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

- A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlagning og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlagning.
 - Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.
- A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

- A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

- A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

- A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

- A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plasbygge spesialrom:

- A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
- A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

- A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

- A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

- A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
 - Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

- A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
- A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, leter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

- A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

- A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledning.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

- A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

- Frittstående bygninger av typen garasje, annek, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

STAVLUND AS



Egenerklæring

Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

10 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Løkkebergkroken 5	Løkkebergkroken 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Siden Mars 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Mostafaci, Naser

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på avløpsrør, bad i 2 andre etasje
Utbedret i forbindelse med reklamasjon.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av dusj og dusjbatteri i bad i 2 ETG.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kråkerøy rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Mellom garasjevegg mot nabo (Løkkebergkroken 3).
Forsørsel angående reklamasjon for utbedring er sendt til utbygger.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2 Årstall

2022

10.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering til flere spotter i Stue og kjøkken. Nye bakkespotter i terrasse/hage bak huset. Innstallert EL-Bil lader.

10.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikerjennesten

10.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Bad 2 etasje

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024



13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Endret fall på avlopsrør til WC i 2. ETG. Dette ble gjort fra tak i bod i 1. ETG.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Borge rør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Usikker på årsak til feil.
Hender gulvvarme ikke fungerer tilfredstillende til tider når det er kaldt.
Reklamert til utbygger.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Side 5



Boligselgpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57474449

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Naser Mostafaei	2026-05-10

Identification

 Naser Mostafaei



Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 303 Bnr.: 1825 Fnr.: Snr.: 13

Adresse(r):

Gateadresse: Løkkebergkroken 5
Gatenr: 26660
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:04.05.2026 kl. 13.38

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2022/126240-1/200 02.02.2022
08:22 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG:
Omsetningstype: Fritt salg
MOSTAFAEI NASER
F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2021/1052176-2/200
27.08.2021 21:00 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP
I
VELFORENING/HUSEIERFORENING
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

2026/32111-1/200 12.01.2026
08:59 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
2021/1052176-1/200
27.08.2021 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: NOVA ENERGI AS
ORG.NR: 921 026 714
Erklæring om rett til plassering av
energinstallasjoner m.m
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2021/1022654-1/200
20.08.2021 21:00 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 131/3462

2024/829720-1/200 01.01.2024
00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 303 BNR: 1825 FNR:
0 SNR: 13

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Attestert kopi av dok.nr. 2021/1052176/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-04 15:40

Side 1 av 1



ERKLÆRING OM RETT TIL PLASSERING AV ENERGIINSTALLASJONER MM

Forhold som skal tinglyses:

1. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående varmpumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen, på eiendommen 303/1825 snr 1 til 30 i Fredrikstad kommune.
2. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikehold og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen på 303/1825 snr 1 til 30 i Fredrikstad kommune.
3. Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har rett til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere bygninger og rom for energiinstallasjoner i fellesarealer på 303/1825 snr 1 til 30 i Fredrikstad kommune.
4. Seksjonen 303/1825 snr 1 til 30 og dets eiere, plikter å være medlem av en velforening som skal drifte og forvalte alle fellesområder og parkområder innenfor området som omtales som Verksbyen.

Forhold som ikke skal tinglyses:

1. Den rett Nova Energi AS, org.nr 921 026 714 har etter punkt 1, 2 og 3 over er evigvarende og vederlagsfri. Nova Energi AS kan fritt overdra retten til et annet selskap som eventuelt skal drifte, forvalte eller videreutvikle energiløsningen.

Fredrikstad, 10.08.2021

Ruben Dahl Hansen

Arca Nova Bolig AS, org.nr 984 438 664

*Kav hyldepas
Fredrikstad 10.08.21*



PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Borgås & Partnere AS
Org.nr. 894 857 082
Wilbergjordet 2, 1605 Fredrikstad
Tlf. 9717 8820 Fax 6931 2755
www.privatmegleren.no

Melding til tinglysing

Det er ført en selsjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Selsjonering

Løpnummer for forretning: 613287091
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 973877714
Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK

Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr. 984438664
Navn ARCA NOVA BOLLIG AS

Bruksnr. Postboks 23, 1650 SELLEBAKK

Matrikkelenheter(er) som er selsjonert

Knr. 3004
Gnr. 303
Bnr. 1825



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3004	303	1825	0	1	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	2	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	3	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	4	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	5	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	6	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	7	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	8	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	9	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	10	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	11	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	12	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	13	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	14	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	15	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	16	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	17	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	18	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	19	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja

24.06.2021 11:41

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3004	303	1825	0	20	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	21	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	22	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	23	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	24	105 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	25	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	26	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	27	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	28	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	29	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja
3004	303	1825	0	30	131 / 3462	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

24.06.2021 11:41

Side 2 av 2

SAK 21/11635

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad	Pb. 1405, 1602 Fredrikstad	

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Arca Nova Bolig AS	984438664	ole@arcanova.no
Adresse	Postnummer	Poststed
Pb. 23	1650	Sellebakk
		Telefonnummer
		98246551

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festestr.
0106	Fredrikstad	303	1825	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
984438664	Arca Nova Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal					
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SN = sameieeksjon bolig	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krøver oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krøver oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
1	B	105	G 13	B 131	G 25	B 131	G 37				49	
2	B	105	G 14	B 131	G 26	B 131	G 38				50	
3	B	105	G 15	B 131	G 27	B 131	G 39				51	
4	B	105	G 16	B 105	G 28	B 131	G 40				52	
5	B	105	G 17	B 105	G 29	B 131	G 41				53	
6	B	105	G 18	B 105	G 30	B 131	G 42				54	
7	B	105	G 19	B 105	G 31		43				55	
8	B	105	G 20	B 105	G 32		44				56	
9	B	105	G 21	B 105	G 33		45				57	
10	B	131	G 22	B 105	G 34		46				58	
11	B	131	G 23	B 105	G 35		47				59	
12	B	131	G 24	B 105	G 36		48				60	
Sum tellere: 3462				Nevner = 3462								

Dato	Innsenderens underskrift
21.05.2021	<i>Olav O. Hansen</i>

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke den bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller planrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
- eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
- eller
- alle boligene inngår i en sameieeksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
21.05.2021	<i>Olav O. Hansen</i>

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Vi samtykker i tinglysing 21/5-21
PRIVATMEGLEREN
 FREDRIKSTAD
 Borgås & Partners AS
 Org.nr: 994 957 082
Borgås

Side 2 av 4

- 8. Vedlegg som skal følge søknaden**
- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhete
 - b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetsarealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
 - c) Sameiets vedtekter
 - d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhete har utendørs tilleggsareal
 - e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
 - f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
 - g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 21.05.21	<i>Ruben D. Hansen</i>	RUBEN DAHL HANSEN FOR AREASAMT BORG AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

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

Kommunenr. 3004	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 303	Bruksnr. 1825	Festnr.
Dato 17.06.21	Underskrift <i>A. Steier</i>	Stempel		
Dato 21.05.2021	Innsenderens underskrift <i>Ruben D. Hansen</i>			

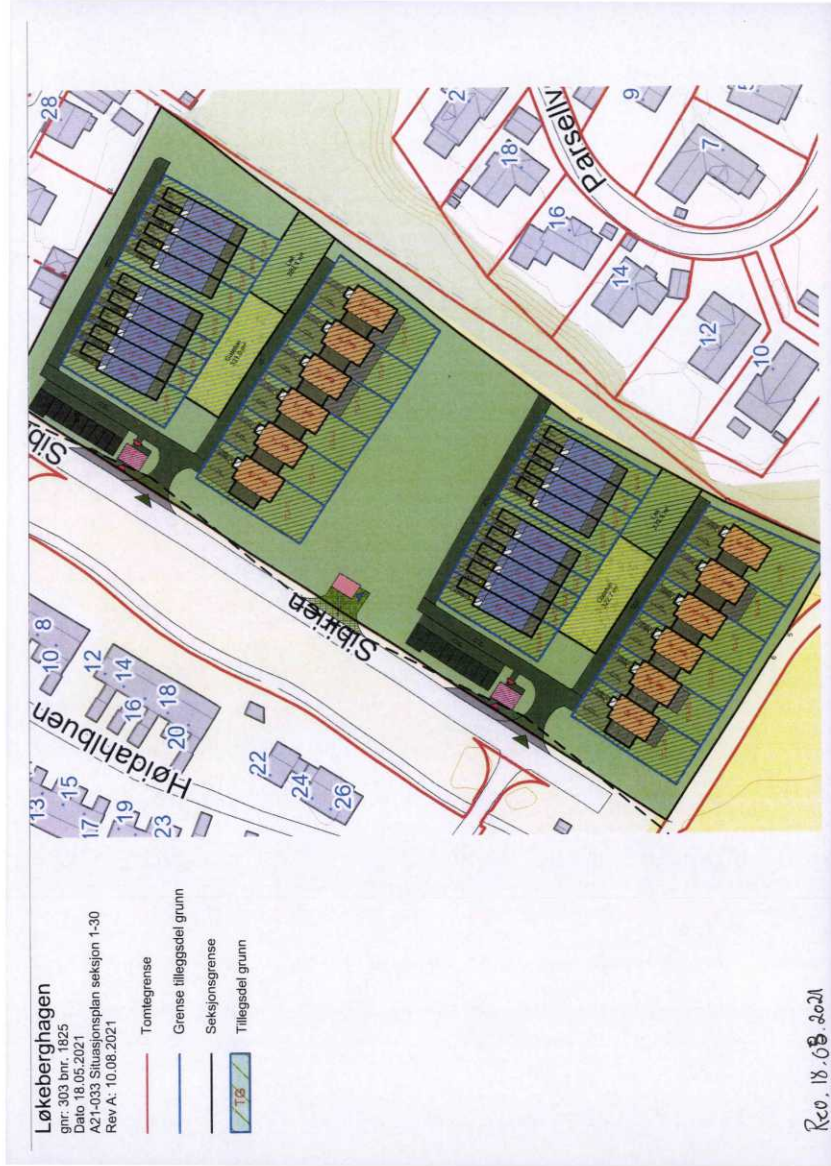
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

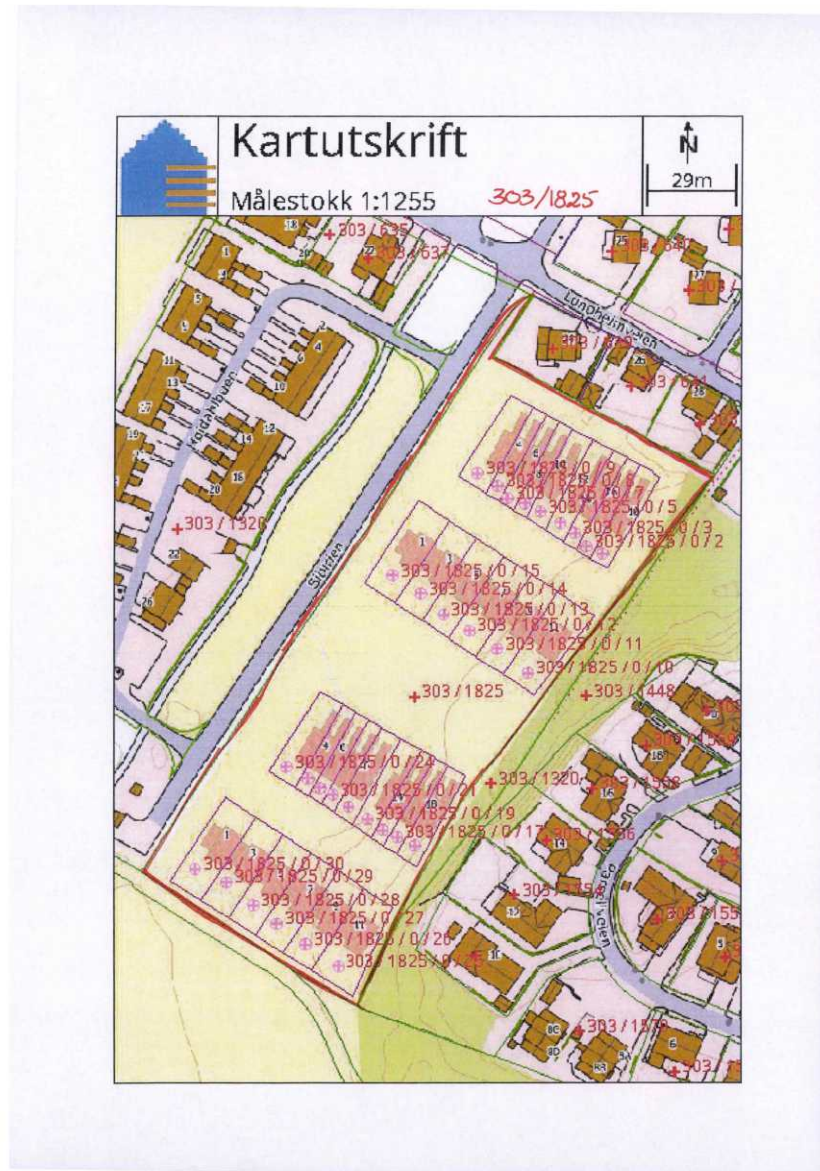
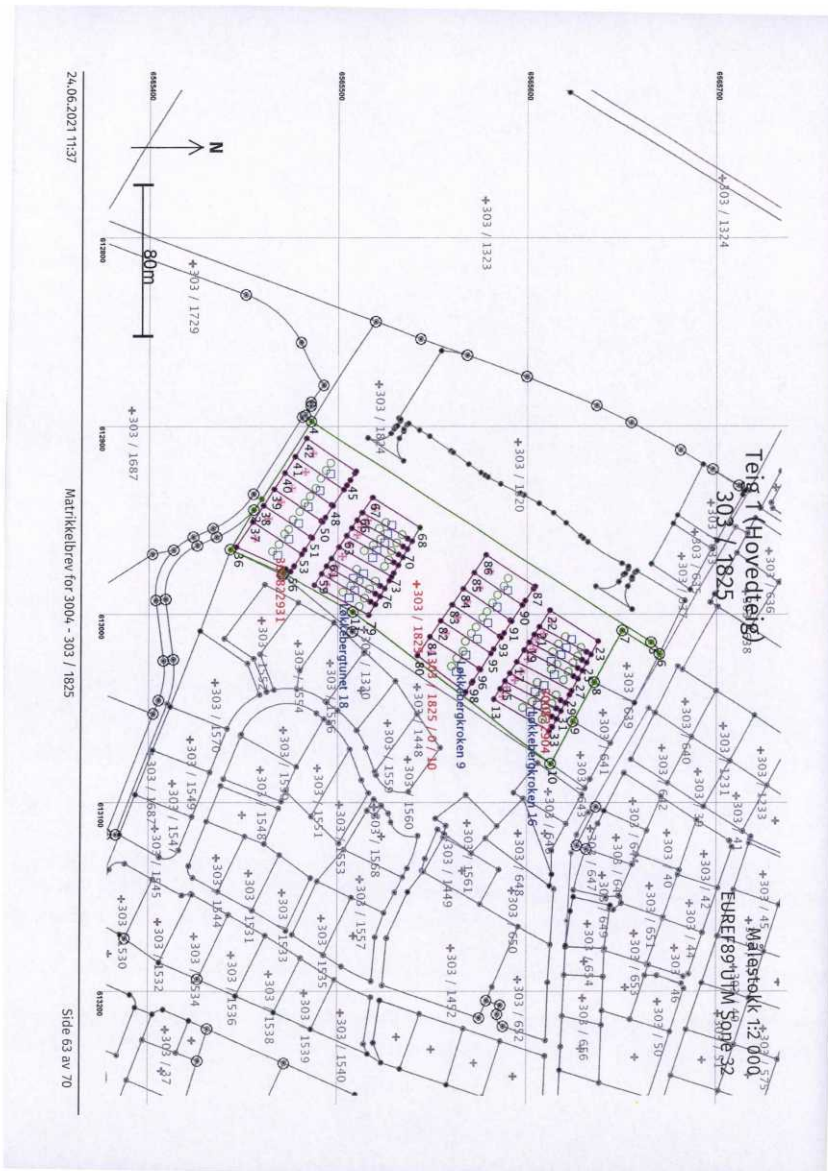
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

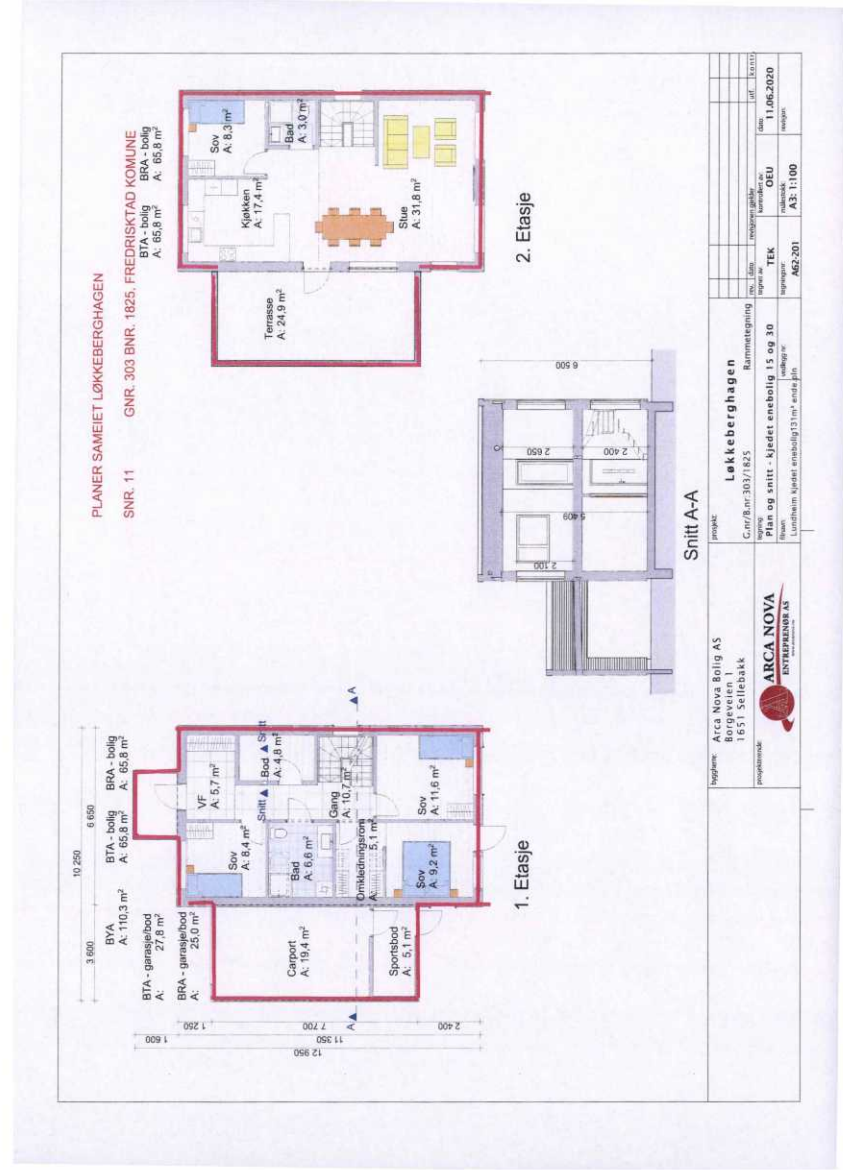
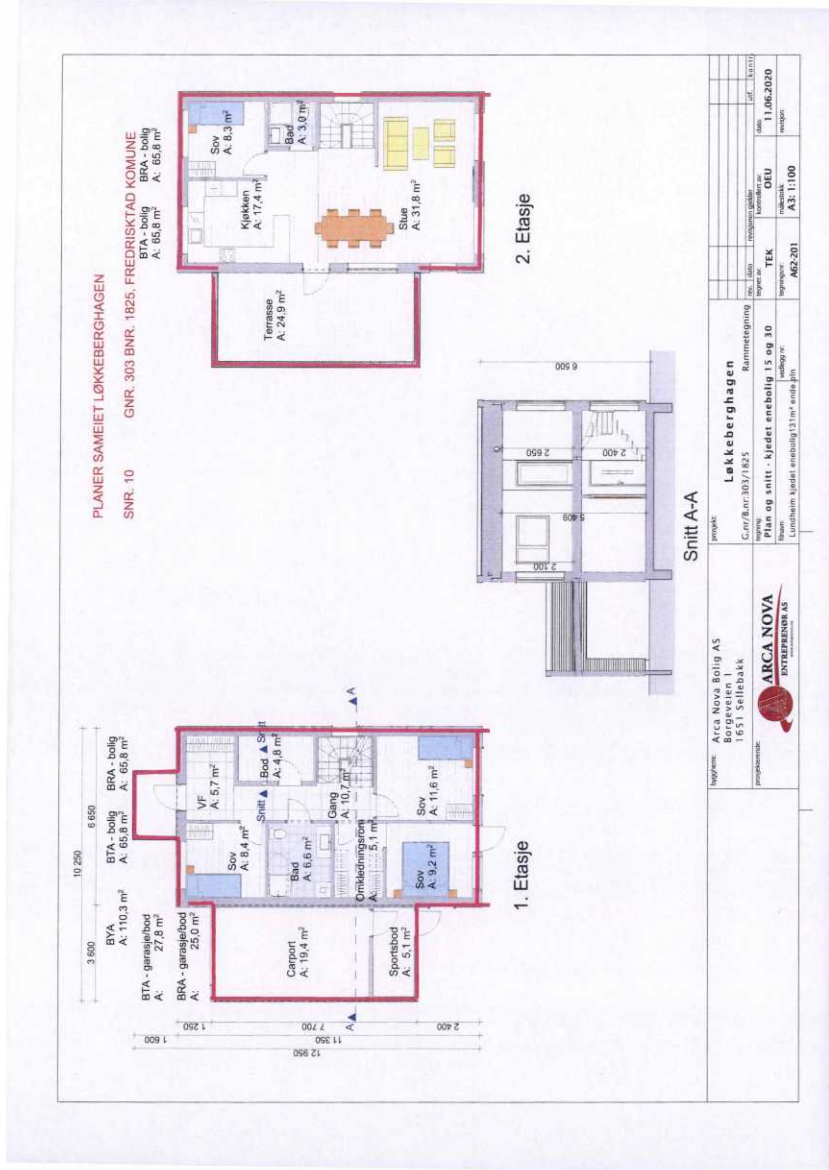
Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal			
	B = boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameieksjon bolig	Snr	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr	Brøk (teller)	Tilleggsareal	
61			85		109		133		157	
62			86		110		134		158	
63			87		111		135		159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

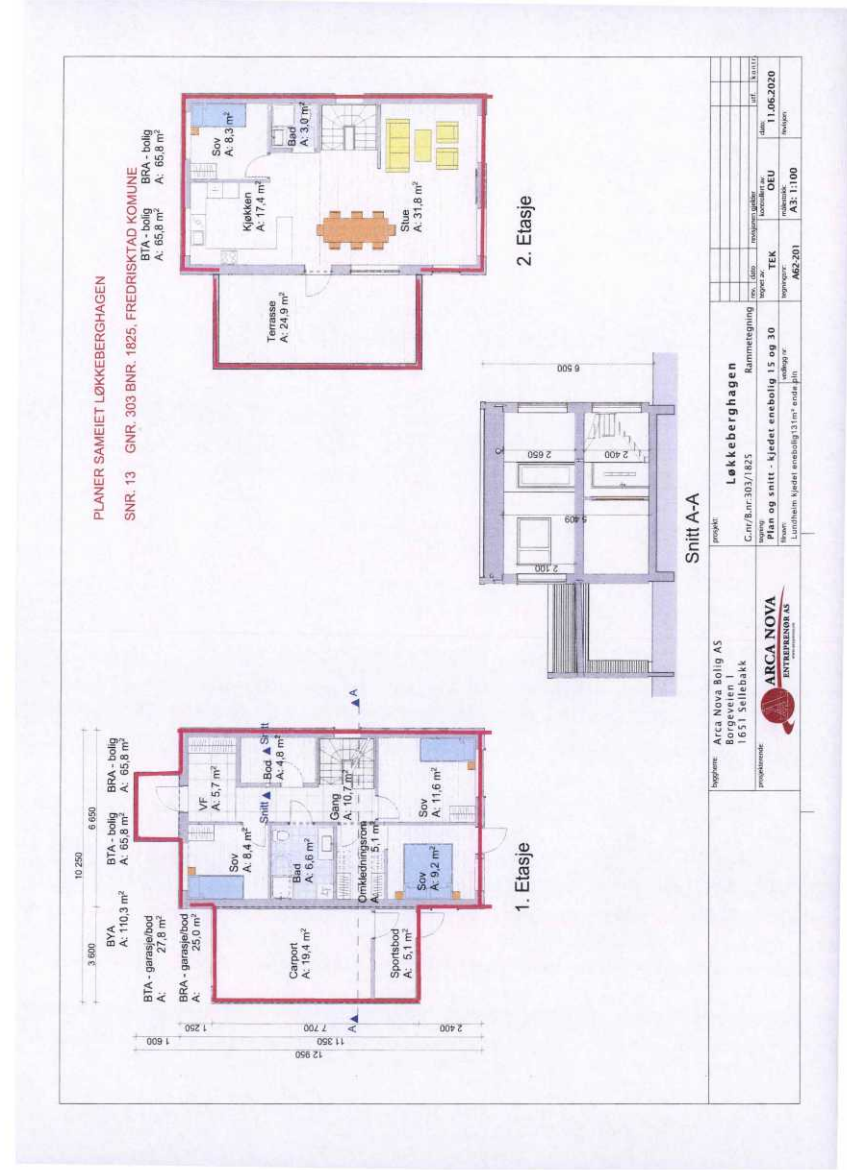
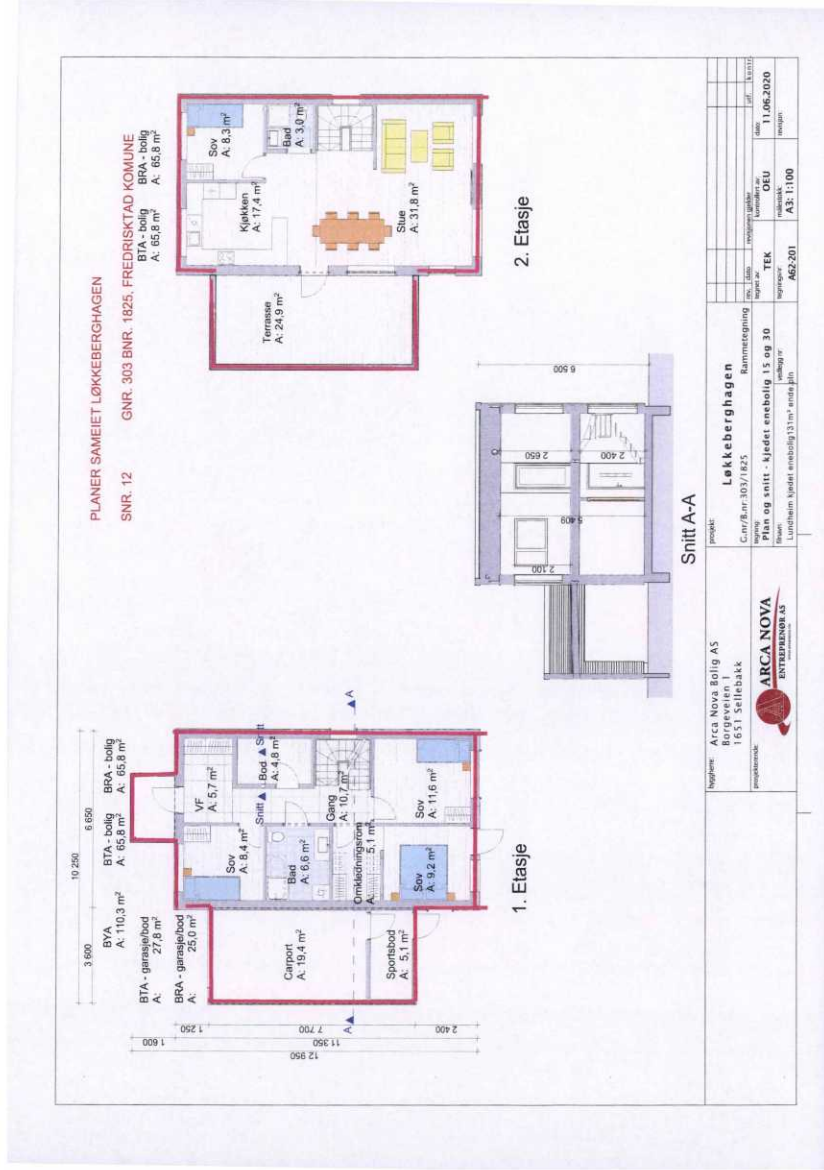
Dato: 21.05.21
Innsenderens underskrift: *Ruben D. Hansen*

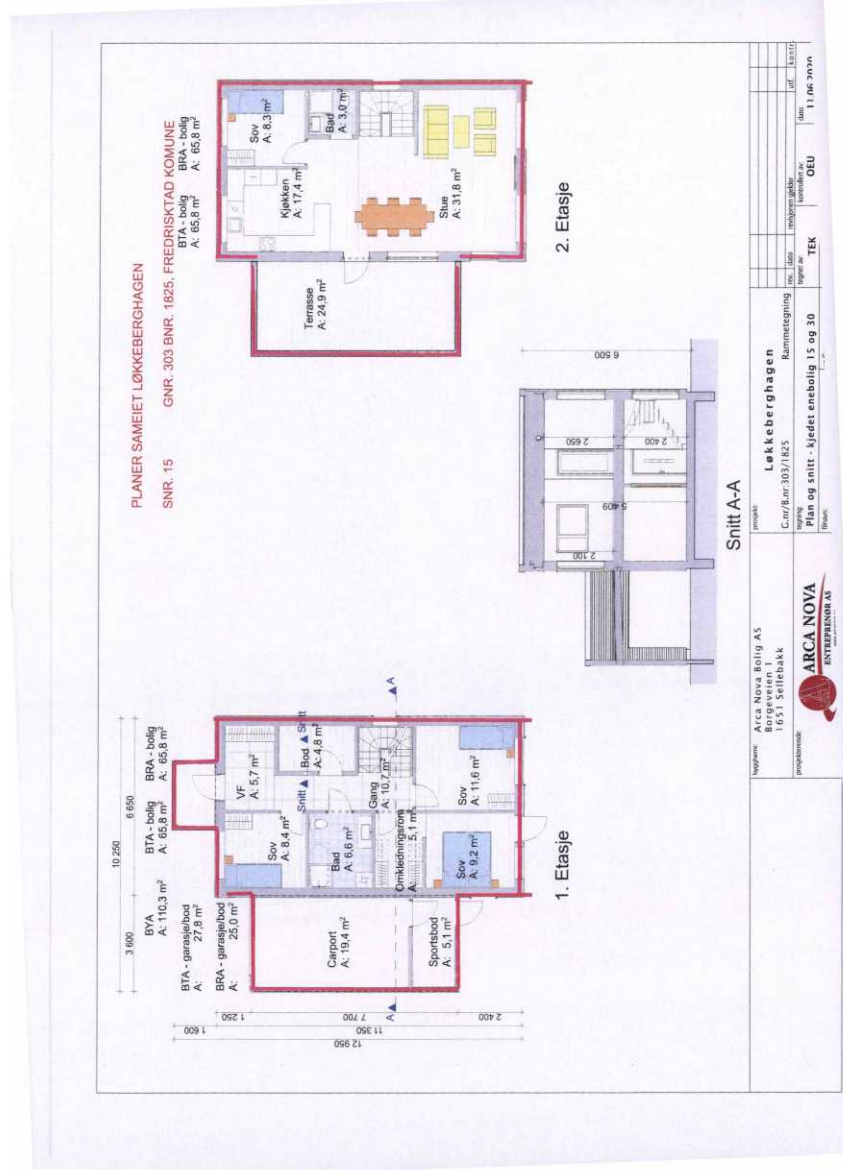
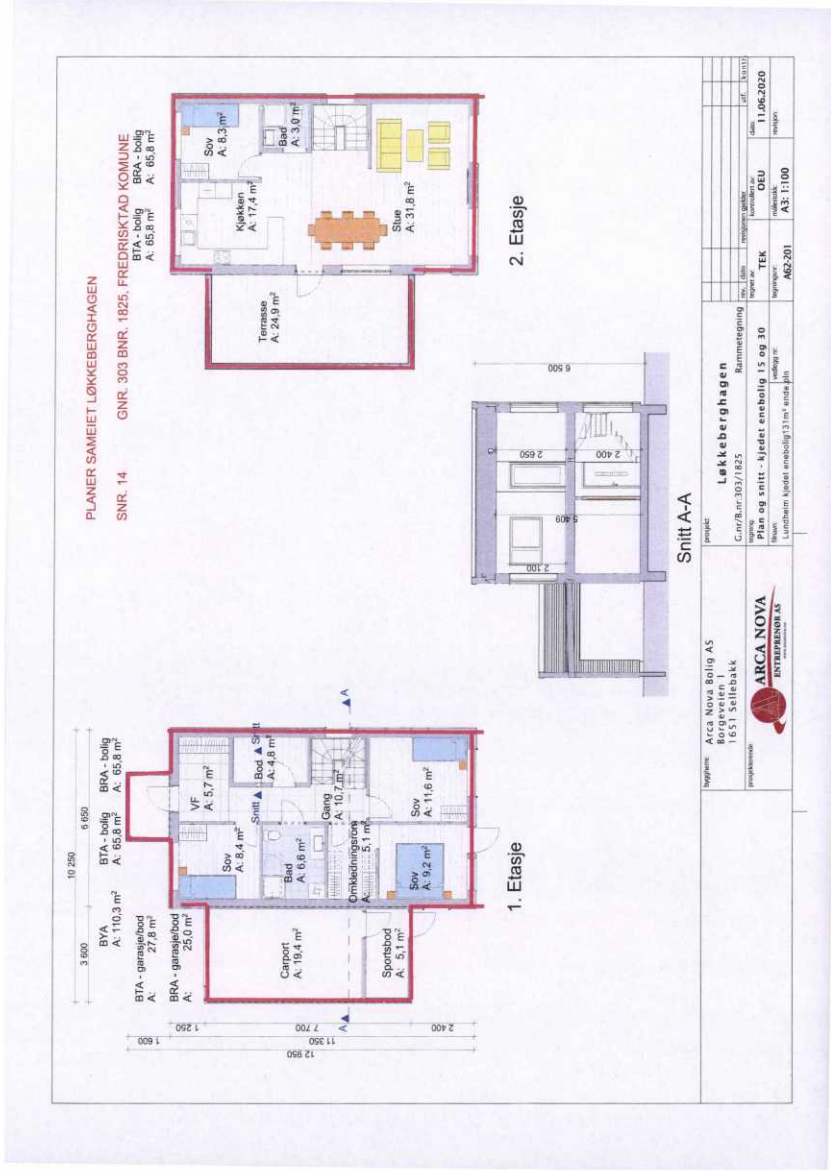
Vi samtykker i tinglysning
PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD
Borgås & Partnere AS 21/5 21
Org.nr. 994 957 082
R. Borgås

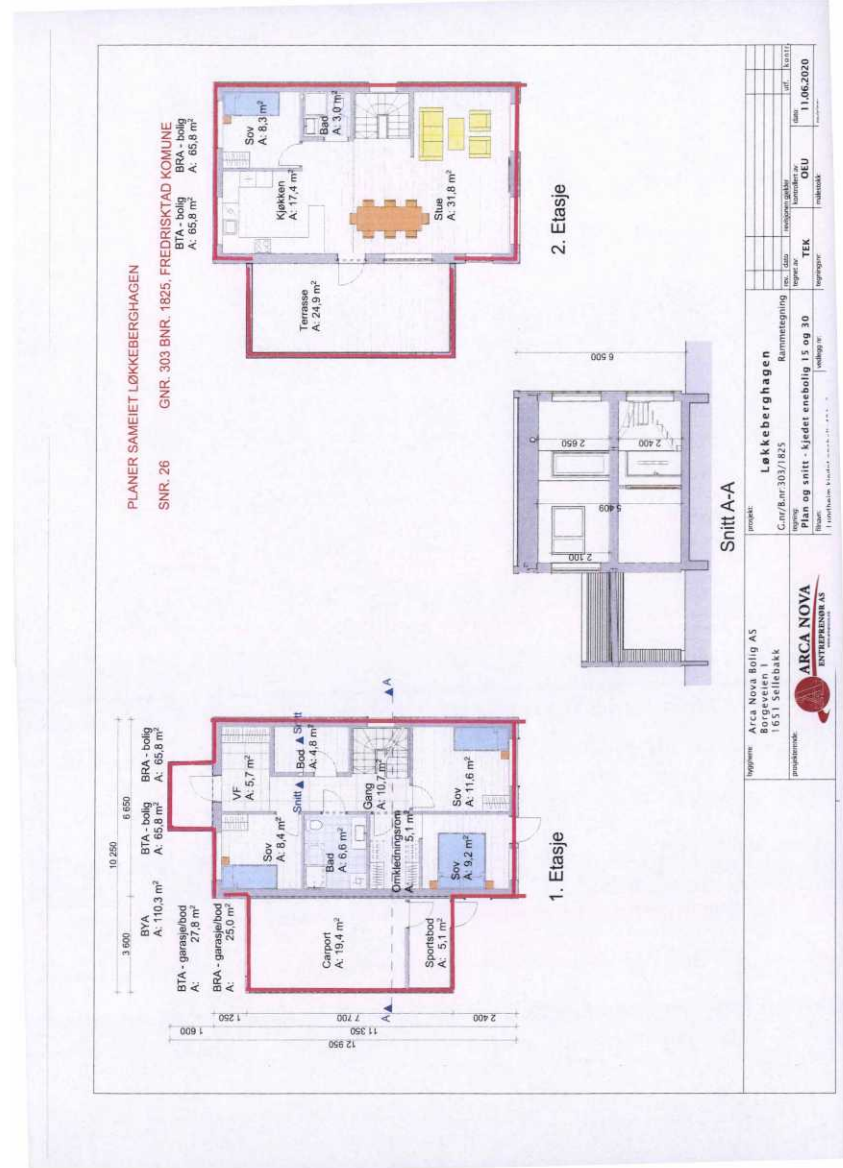
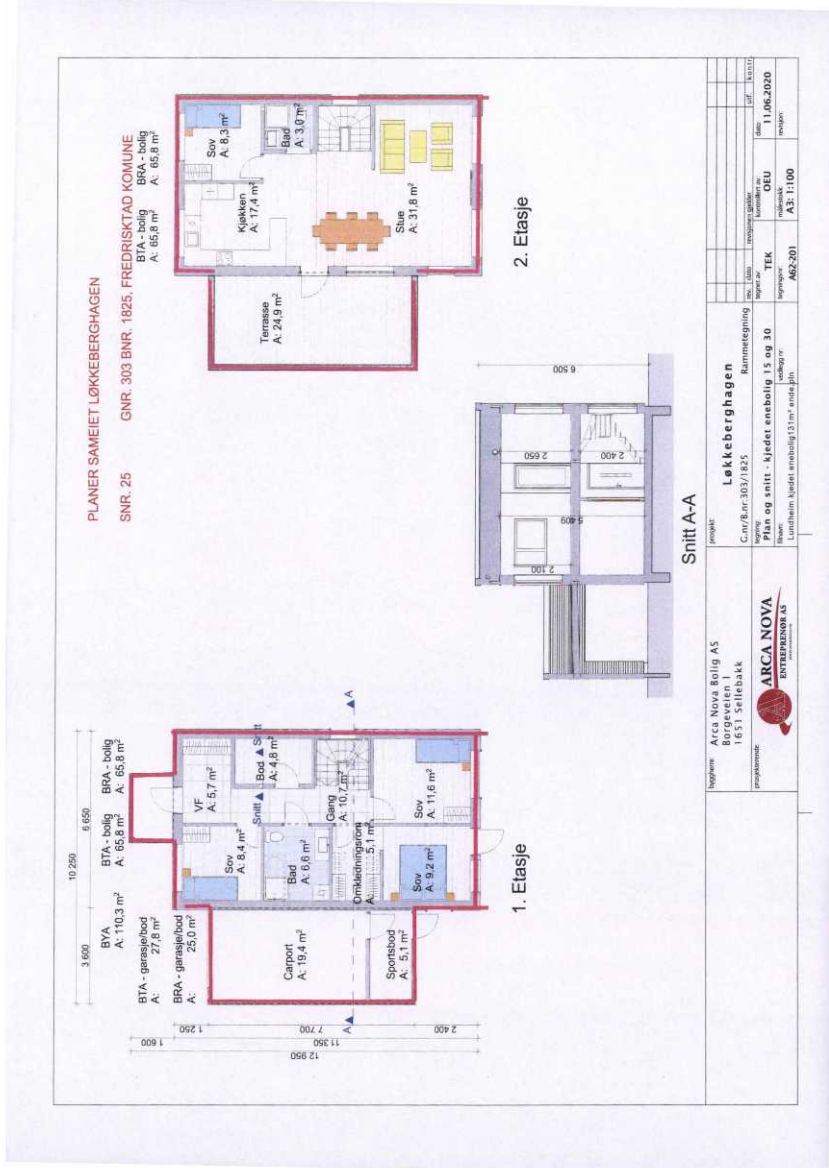


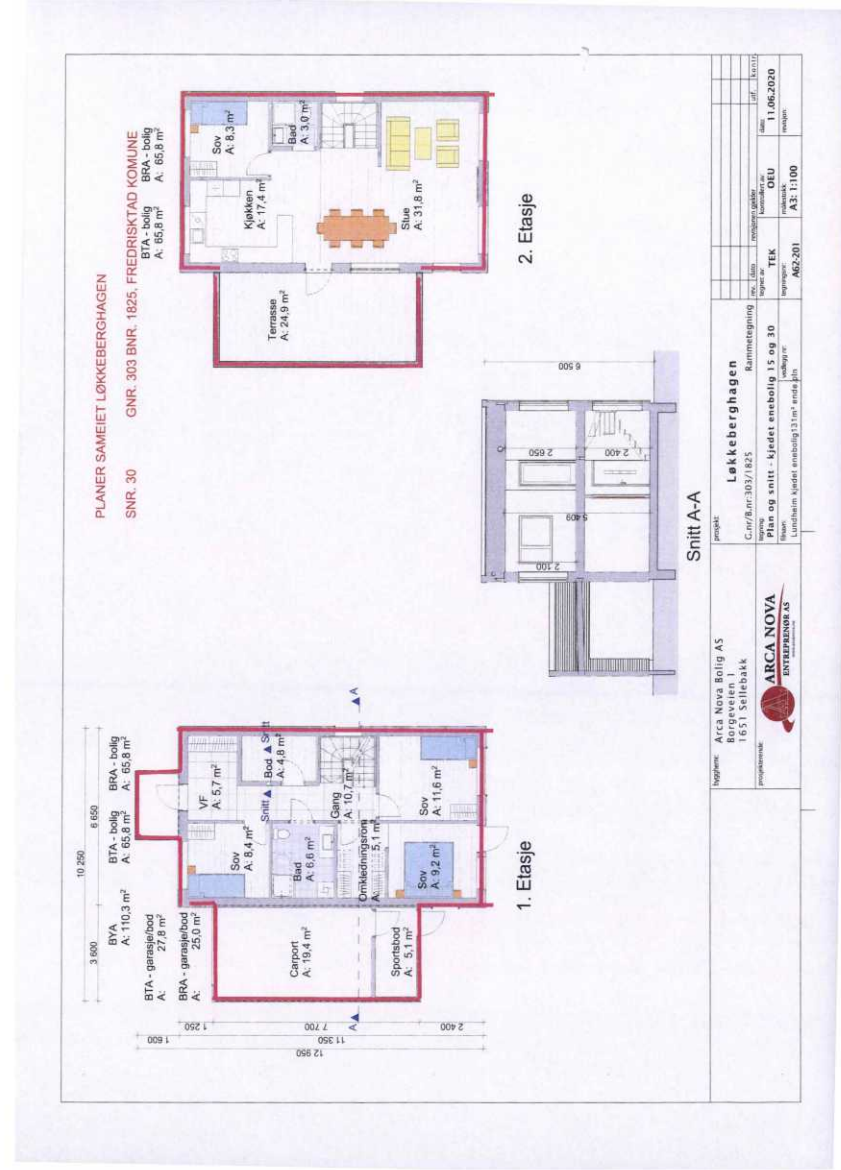
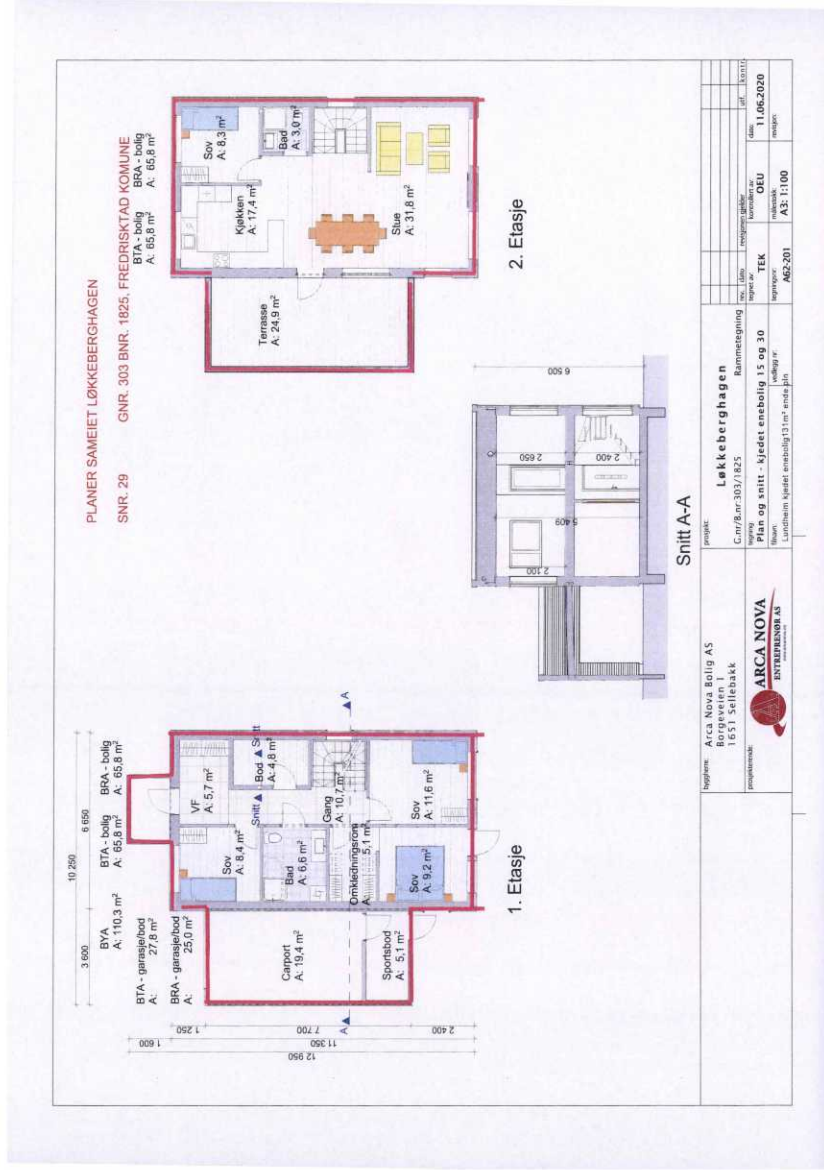












Reguleringsplan



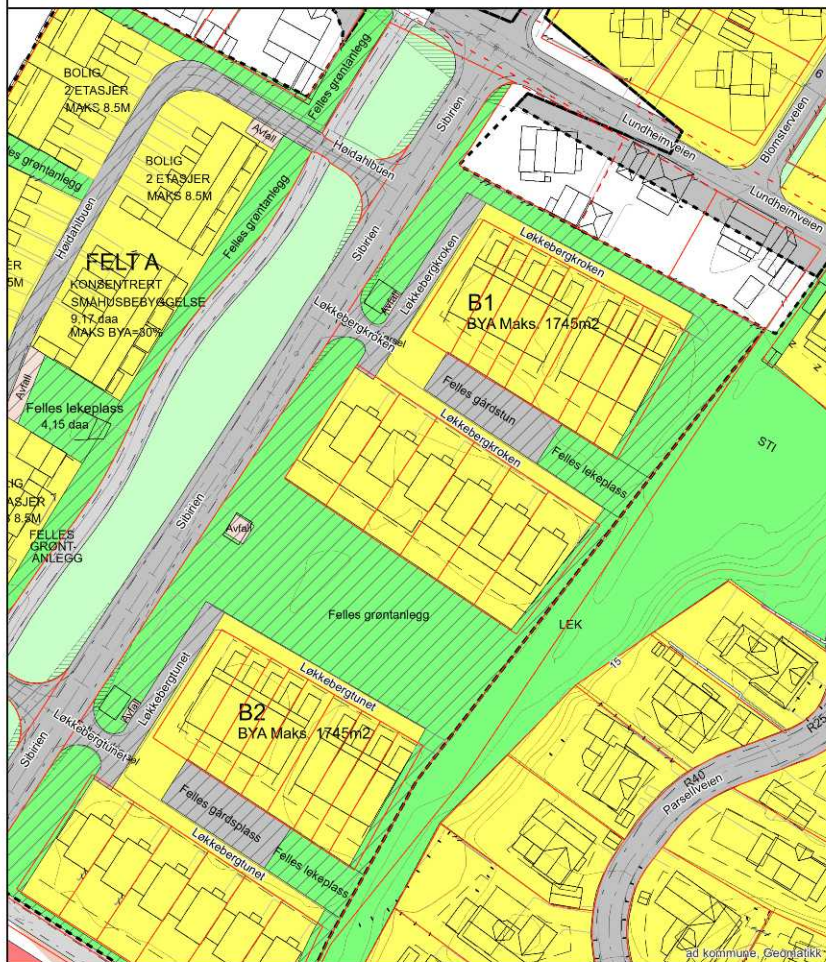
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk: 1:1000
Gnr/Bnr: 303/1825/0/13 Leveransedato: 2026-05-04



Planident: 574 Datakilde: Geovekst, FKB
Ikrafttredelsesdato: 29.9.2016 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Bebyggelsesplan for felt A og felt B, del av Løkkeberg

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



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk: 1:5000
Gnr/Bnr: 303/1825/0/13 Leveransedato: 2026-05-04



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

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



Kommuneplan



Adresse: Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk: 1:1000
Gnr/Bnr: 303/1825/0/13 Leveransedato: 2026-05-04

Planident: 913 Datakilde: Geovekst, FKB
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023 Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035



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.



Grunnkart



Adresse: Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD Målestokk: 1:500
Gnr/Bnr: 303/1825/0/13 Leveransedato: 2026-05-04

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





Areal og koordinater:

Demografisk areal (km²)	Arealmått	Koordinatsystem
323.4	EUREF89	UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	hord	Id	Dimensjoner redbutt	Lengde	Grensepunkttype	Høydeprøyve	Målemerke	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6965661.63195	612994.65435	Ikke spesifisert	10.29	Umerket		77	0	0
2	6965667.3534	612966.10437	Ikke spesifisert	30.41	Umerket		77	0	0
3	6965662.72872	613002.947382	Ikke spesifisert	1	Umerket		77	0	0
4	6965663.96177	613003.494471	Ikke spesifisert	7.51	Umerket		77	0	0
5	6965669.43028	613009.660252	Ikke spesifisert	2.79	Umerket		77	0	0
6	6965667.90384	613011.99377	Ikke spesifisert	1	Umerket		77	0	0
7	6965667.06093	613011.43758	Ikke spesifisert	30.49	Umerket		77	0	0

side: 1

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-303/1825/0/13

Bruksnavn		Beregnet areal	323.4
Etablert dato	20.08.2021	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- Tinglyst Avklarte eiere Har fest grunn
 Bestående Har grunnforurensning Mangel matrikkelføring
 Seksjonert Har kulturminner Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	24.06.2021	24.06.2021	Sak 2021/11635	
AF - Annen forretningstype	24.06.2021	01.09.2025	21/11635	

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnerververreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		323.4	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300822922	0	133 - Kjede/atriumhus	FA - Ferdigattest
300822942	0	181 - Garasjeuthus annekst til bolig	FA - Ferdigattest

Bygning 300822922: 133 - Kjede/atriumhus

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	132.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	132.0
Avlep	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.08.2020	06.09.2020
IG - Igangsettingstillatelse	08.09.2020	14.09.2021
EB - Endre bygningsdata	12.01.2021	12.01.2021
EB - Endre bygningsdata	24.06.2021	24.06.2021
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.10.2021	13.10.2021
FA - Ferdigattest	12.10.2022	12.10.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	132.0	5	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	0	66.0	0.0	66.0	0.0
H01	1	66.0	0.0	66.0	0.0

Bygning 300822942: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	5.1
Antall etasjer	1	BRA Totalt	5.1
Avlep		Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.08.2020	06.09.2020
IG - Igangsettingstillatelse	08.09.2020	14.09.2021
MB - Midlertidig brukstillatelse	13.10.2021	13.10.2021
FA - Ferdiggattest	12.10.2022	12.10.2022

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	0	0.0	5.1	5.1	19.4

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Løkkebergkroken	5		1636 GAMLE FREDRIKSTAD

Bestemmelser til bebyggelsesplan for felt A og B, del av Løkkeberg

BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN FOR FELT A OG B, DEL AV LØKKEBERG, GNR.303, BNR. 1320 med flere. FREDRIKSTAD KOMMUNE

Planbestemmelser datert: 04.05.2007

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.01.2008

Dato for planutvalgets godkjenning: 17.04.2008

Dato for mindre endring av plan: 21.10.2015

Dato for planutvalgets godkjenning av mindre endring av plan:

Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Bestemmelsene er ment som en suppleringsbestemmelser for reguleringsplan for del av Løkkeberg, gnr 303, bnr 1320, egengodkjent av kommunestyret 05.10.2001 utarbeidet av Per Andre Hansen Landskapsarkitekter. Reguleringsbestemmelsene følger som vedlegg.

§1 REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert med følgende formål:

Byggeområder - Konsentrert småhusbebyggelse

 Offentlige trafikkområder - Kjørevei
 - Gang- og sykkelvei

Offentlige friområder - Friområde, park og lek

Fareområder - Høyspenningsanlegg/trafo

Spesialområder - Frisiktsone ved veg

 Fellesområder - Felles avkjørsel
 - Felles parkeringsplass
 - Felles lekeareal for barn
 - Felles gårds plass/tun
 - Felles grøntanlegg
 - Annet fellesareal: avfall

§2 FELLESBESTEMMELSER
§2.1 Fellesbestemmelser

- For forhold som ikke er beskrevet i bestemmelser til bebyggelsesplanen, henvises det til Reguleringsbestemmelsene.
- Det skal legges vekt på universell tilgjengelighet for boligene
- Parkering skal beregnes etter gjeldende kommunale vedtekter

-Støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 skal ivaretas.
-Dersom det ved arbeider i området treffes på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og kulturmyndighetene varsles, jfr. Kulturminnelovens § 8, annet ledd.

§ 2.2 Lokalt overvann

- Overvann skal behandles på egen grunn. Løsning skal godkjennes av kommunen.

§ 2.3 Rekkefølgebestemmelser

- Utbygging av planområdet skal skje i henhold til Fredrikstad kommunes gjeldende boligbyggeprogram.

§3 BYGGEOMRÅDER, KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

§ 3.1 Bebyggelse

Felt A:

Innenfor områdene og anviste byggegrenser tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Der byggegrense ligger i formålsgrense kan det oppføres bebyggelse i formålsgrense.

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA 30 %. Som beregningsgrunnlag nyttes summen av viste byggeområde og tilhørende grøntanlegg (benevnt parkbelte i reguleringsplanen) som inngår i feltet.

Garasje, utvendige boder og biloppstillingsplass inngår i bebygde arealer.

Terrasser og verandaer som har maksimal høyde mer enn 0,3 meter over ferdig planert terreng, eller krever mer enn 0,3 meter høye fyllinger regnes med i BYA.

Bebyggelsen skal ha flatt tak i samsvar med illustrasjonene.

Maksimal gesims- og mønehøyde er 8,5 meter fra ferdig planert terreng i henhold til utomhusplan. Innenfor disse 8,5 meterne er det tillatt oppført 2 etasjer. Hems er ikke tillatt.

Avstand fra bebyggelse til friområdet i sør tillates å være på 2,5 m.

Felt B:

Innenfor områdene B1 og B2 og anviste byggegrenser tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse. Der byggegrense ligger i formålsgrense kan det oppføres bebyggelse i formålsgrense. -Tillatt bebygd areal skal ikke overstige BYA 1745 m² for hvert område, til sammen 3490 m².

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer for inntil 1/3 av hver bygning.

Maksimal mønehøyde for bebyggelse med opptil 3 etasjer er 10 m fra ferdig planert terreng i henhold til utomhusplan.

For øvrig bebyggelse gjelder maksimal mønehøyde 7,6 meter fra ferdig planert terreng inkludert eventuelt rekkverk.

Boder kan oppføres i en etasje og skal være tilpasset bebyggelsen med takutforming, materialvalg, form og farge.

Terrasser og verandaer som har maksimal høyde mer enn 0,3 m over ferdig planert terreng, eller krever mer enn 0,3 m høye fyllinger regnes med i BYA.

Bebyggelsen skal ha flatt tak i samsvar med illustrasjonene.

§4 FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 7)

Fellesområder forutsettes eiet og vedlikeholdt av beboerne i fellesskap.

§ 4.1 Felles avkjørsel

Innenfor området avsatt til formålet tillates det opparbeidet felles avkjørsel for felt A og B. Felles avkjørsel for Felt A skal opparbeides med bredde på kjørebanelen på 4 meter. I tillegg opparbeides grøfter på 0,5 meter.

Felles avkjørsel skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

§ 4.2 Felles parkeringsplass (gjesteparkering)

Parkeringen er felles for tilhørende boligfelt

Parkeringsplassene skal opparbeides i henhold til kommunens gjeldende vedtekter.

§ 4.3 Felles gårds plass/tun

Felles tun på felt B skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Tunet bør inneholde elementer av grønt, heller, sittegrupper, område for lek, sykkelparkering samt utvendige boder. Tunet skal brukes av beboerne.

§ 4.4 Felles lek

Områdene skal benyttes til felles lekeområde for tilhørende boligfelt.

Områdene skal være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk.

Lekeplassene skal utføres i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeutstyr.

§ 4.5 Felles grøntanlegg

Skal være opparbeidet før boligene tas i bruk.

Arealene skal opparbeides primært som parkareal med vekt på biologisk mangfold og estetikk.

§ 4.6 Annet fellesområde

I områdene avsatt til annet fellesområde skal det plasseres renovasjonsbeholdere.

Eventuell omramming rundt beholderne tillates. Omrammingen skal ha en god utforming i samsvar med bygde omgivelser. Det kan også oppføres bygg for fjernvarmesentral innenfor [områdeneformålet](#).

Vedlegg:

-Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for del av Løkkeberg, gnr 303, bnr 1329

—_Fredrikstad, 04.05.2007
—_Sist revidert: Rev a:13.09.2007
—_Rev b:02.10.2007
—_Rev c:24.01.2008
—_Rev d:18.09.2015



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 303 / 1825 / 0 / 13

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eikekrøer 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 brenselstanker 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	Område
----	-----------	-------------------	-----------	--------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen.



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. mai 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 303 Bruksnr.: 1825 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 13
Adresse: Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602
Telefon

Utskriftsdato: 05.05.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 303 Bruksnr.: 1825 Seksjonsnr.: 13
Adresse: Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Referanse: 192260055

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 tilfelle 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.



Eiendomsstatus, ordre 9178506

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 303	Bnr: 1825	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse: Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD			
Areal matrikkelenhet: 7947.1 m ²			

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 560 - Hensyn naturmiljø
Reguleringsplaner: 473 Del av Løkkeberg, gnr 303 bnr 1320, m.fl. 574 Bebyggelsesplan for felt A og felt B, del av Løkkeberg	Vedtatt: 20.09.2001 29.09.2016	Formål: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 750 - Felles lekeareal 760 - Felles gårdsplass 710 - Felles avkjørsel 790 - Annet fellesareal 780 - Felles grøntareal 990 - Annet kombinert formål Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest473_130.pdf Reg.best. - 574_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 05.05.2026

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 303/1825/0/13

Eierrepresentant: Mostafaei Naser

Regningsmottaker: Mostafaei Naser

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festlegrunner	Nei
Gårdsnr	303	Seksjonert	Nei	Punktifeste	Nei
Bruksnr	1825	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festestr	0	Beregnet areal	323,4 m2		
Seksjonsnr	13				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300822922	Kjede/atriumhus	Ferdigattest	Bolig		132

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
MOSTAF AEI NASER	Løkkebergkroken 5	1636 GAMLE FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
60	ESkatt Bolig	2 448 900,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 7 836,00
1130	RENOVASJON - 660 L	3,00 660 L	kr 11 913,00	01.07.2026	1/15	0	kr 2 978,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 2 598,00
kr 25 374,00							

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
24671684	100	100	Årsavlesning - stipulert	31.12.2025	2025	100	282
24668214	100	100	Årsavlesning - stipulert	31.12.2025	2025	80	126

Fredrikstad, 06.05.2026

Til informasjon!

Eiendom: 303/1825/0/13 Løkkebergkroken 5

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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

Arca Nova Bolig AS

Postboks 23
1650 SELLEBAKK

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2020/21609-44-286584/2022-THORUY	303/1825	13.10.2022

Ferdigattest
jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
505/22

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av innsendte dokumentasjon mottatt 11.10.2022, jfr. Byggesaksforskriften § 8-1 for:

Adresse: Løkkebergturnet 1-18 og Løkkebergkroken 1-18

Eiendom: 303/1825

Arbeidets art: Oppføring av rekkehus og kjedete eneboliger med 30 boligeneheter

Ferdigattest:
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Din rett til å klage
Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hvilken endring du ønsker, og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

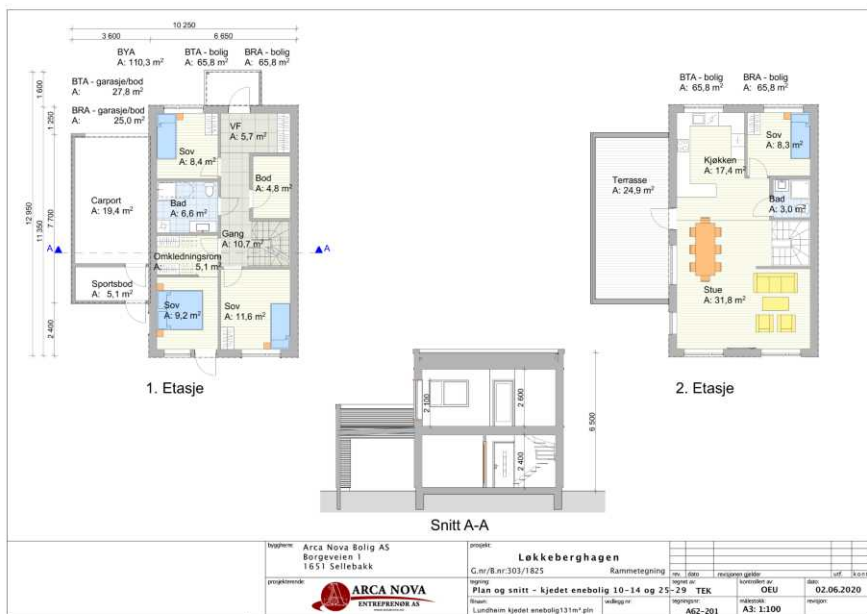
Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Thomas Ruyter
saksbehandler

Virksomhet Regulering og byggesak	
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad	Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no	Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00	Telefaks: 69 30 16 26
	Tlf. saksbeh.: Bankkonto: 5122 05 77000



Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

Organisasjonsnummer: 927858231

Møtet ble avholdt 4. mai kl. 18:00, Zoé-kirkens kafé, Grensen 35, Sellebakk.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Vidar Olaussen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste 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.

✓ Vedtatt. 22 stemmeberettigede + 2 fullmakter = 24 stemmer.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Elin Forsbom Christiansen og Trond Johnny Engløyken er valgt.

✓ 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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 49.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 49.000.

✓ Vedtatt.

7. Ny behandling – tillatelse til installasjon av varmepumpe

Fremmet av: Marlene Lie Riste, Løkkebergkroken 9.

Det foreslås at årsmøtet på nytt behandler spørsmålet om installasjon av varmepumper i seksjonene.

Styrets innstilling

Tidligere behandling av spørsmål om varmepumpe i boligene i Sameiet Løkkeberghagen har endt med en diskusjon om støynivå fra utedelen. Forslagsstilleren har undersøkt hvilket støynivå som kan forventes fra de nyeste varmepumpemodellene og har fått opplyst følgende:

De mest støysvake modellene ligger på ca. 48–52 dB målt ved utedel, mens opplevd lyd gjerne ligger rundt 39–44 dB. Dette vil variere noe med plassering og omgivelser, men gir et godt bilde av nivået på dagens løsninger rundt om.

Et av firmaene nevner Toshiba, Mitsubishi og Wilfa som de mest stillegående alternativene, mens et annet firma trekker frem Fujitsu.

Til sammenligning opplyser Panasonic (f.eks. HZ25) om et støynivå rundt 47 dB.

Forslagsstilleren har også fått anbefalt Fujitsu (Airstage-serien), som er utviklet for nordiske forhold. En aktuell modell (Norgespumpe 12) oppgis til 44 dB fra utedel og beskrives som et mer stillegående alternativ, samtidig som den er driftssikker og godt egnet for vårt klima.

Styret konstaterer at sameiets retningslinjer for varmepumpe opererer med en støygrense på 35 dB; se vedlegg. Støygrensen i disse retningslinjene ble i 2024 fastsatt ved en beklagelig misforståelse. Den ble forsøkt endret til 50 dB ved ekstraordinært årsmøte i 2024, men forslaget ble nedstemt. Det finnes ikke varmepumper med så lavt støynivå som 35 dB. Årsmøtet 2026 innbys til å vedta at støygrensen i retningslinjene heves før det kan stemmes over ønsket om varmepumpe.

Forslag til vedtak:

I Sameiet Løkkeberghagens retningslinjer settes støygrensen til 50 dB for varmepumpens utedel.

✓ Vedtatt. Vedtatt med 19 mot 5 stemmer.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Glenn Ryding

Følgende stilte til valg:

Glenn Ryding

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Hans Ole Hanssen

Følgende stilte til valg:

Hans Ole Hanssen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

André Ritari

Følgende stilte til valg:

André Ritari



VEDTEKTER for Sameiet Løkkeberghagen

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med stiftelse av sameiet 30.08.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Løkkeberghagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 20.08.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 303, bnr. 1825 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Seksjonerte tilleggsdel utgjøres av privat uteareal og eventuelt carport og bod.

(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 seksjoneringsøknaden.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(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.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) første ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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 husstandsmedlemmens 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, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

(8) Bruksenheten har rett til å ha ringeklokke med kamera montert ved inngangsdør av type Nest Hello eller tilsvarende produkt. Kameraet i ringeklokke anvendes for adgangskontroll tilknyttet smarthus og inngangsstyring. Kamera overfører bilde/film og lyd, og aktiveres gjennom trykk på ringeklokke, eller via app.

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.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplasser inntil adkomstveien mot vest er parkeringsplasser for rekkehusboliger på 105 kvm, og ligger på fellesarealet. Hver rekkehusbolig på 105 kvm får bruksrett til én slik parkeringsplass hver.

Parkeringsplasser utgjør ellers tilleggsdeler til seksjonene.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Hver seksjon som består av rekkehusbolig på 105 kvm har bruksrett til én parkeringsplass på utvnedig fellesareal.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke parkeringsplasser som disponeres av de aktuelle seksjoner. Utbygger og stifter av sameiet beslutter og ajourfører liste fram til prosjektet er ferdigstilt. Etter ferdigstillelse utføres ajourhold av liste av styret/forretningsfører.

(3) Den innbyrdes fordeling av parkeringsplasser for de seksjoner som har bruksrett til parkeringsplass i fellesarealer, kan endres av styret.

(4) Parkeringsplassene som er tilleggsdeler til de enkelte seksjoner disponeres eksklusivt av den aktuelle seksjonen.

(5) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Samtykke kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(6) Parkeringsplassene på sameiets utvendige fellesarealer disponeres av aktuelle seksjoner.

(7) Styret beslutter eventuelle regler for parkering i sameiets øvrige fellesarealer. Det er ikke avsatt egne plasser til fellesparkering og gjesteparkering på fellesarealer, og gjesteparkering må skje på parkeringsplass som hver seksjon har bruksrett til eller på egen tilleggsdel. Alternativt må slik parkering skje i nærområdet hvor det er tillatt å parkere på offentlig grunn.

4-3 Vedlikehold

Hver enkelt sameier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplasser som er tilleggsdel til egen seksjon, og som hver seksjon eventuelt har bruksrett til.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av adkomstveier på fellesarealet.

4-4 Felleskostnader

Fellesskostnader knyttet til drift og vedlikehold av adkomstveier på fellesarealet, fordeles etter sameiebrøken.

Dette gjelder for eksempel kostnader til snørydding/feiling og drift og vedlikehold av adkomstveiene.

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplasser på egen tilleggsdel og parkeringsplasser som aktuelle seksjoner har bruksrett til, og står selv for disse kostnadene. Styret kan velge å legge til rette for at hver enkelt sameier kan tilbys slike tjenester som valgfrie tilleggstjenester mot betaling..

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider på fellesareal eller som tilleggsdel

(1) Styret beslutter hvorvidt det skal legges til rette med ladepunkt for elbil og ladbare hybrider på parkeringsplasser på fellesarealer.

På tilleggsdel står hver seksjonseier fritt til selv å beslutte anleggelse av ladepunkt for elbil og ladbare hybrider. Styret har rett til å beslutte valg av type ladepunkt som skal benyttes, eventuelt system for effektutjevning, og hvorvidt lading skal skje i et felles system i sameiet eller være frittstående løsning for hver seksjon. Således må seksjonseier kontakte styret og forespørre om løsning som skal benyttes før ladepunkt blir anlagt på tilleggsdel.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt på tilleggsdel, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm skal tas direkte fra hver enkelt seksjon eller fra fellesanlegget dersom styret beslutter dette. Dersom strøm tas fra fellesanlegget, er dette for best mulig å benytte mulighetene som produksjon av solenergi gir. Dersom strøm tas fra fellesanlegget, betales strøm etter målt forbruk og de satser styret beslutter.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte en parkeringsplass på fellesarealet dersom denne ikke har nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass på fellesarealet i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Utomhusanlegg: Utomhusarealer, grøntanlegg, lekeplasser og gangstier

5-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

(1) Utomhusarealer, grøntanlegg, lekeplasser og gangstier er fellesarealer, i den utstrekning de ikke er gjort til tilleggsdeler..

(2) Utomhusarealer og grøntanlegg på tilleggsdel, benyttes med eksklusiv bruksrett for hver enkelt seksjon.

5-2 Vedlikehold

(1) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av utomhusanlegg mm på fellesarealer.

(2) Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig drift og vedlikehold av utomhusanlegg mm som er tilleggsdel.

Beplantning må ikke være til hinder for sameiets vedlikehold av bygningene og bygningenes fasader, herunder også energisentraler og sportsboder, samt ikke skygge for solenergiinstallasjoner.

(3) Hekk og annen beplantning som avgrenser tilleggsdeler skal forvaltes og driftes av sameiet, og kostnadene anses som en felleskostnad.

5-3 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av utomhusanlegg mm på fellesarealer fordeles i henhold til sameiebrøken.

Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av utomhusanlegg mm som er egen tilleggsdel og står selv for disse kostnadene, se dog 5-2 (3). Styret kan velge å legge til rette for at en sameier kan tilbys slike tjenester som valgfrie tilleggstjenester mot betaling.

6. Energiinstallasjoner

6-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

(1) Det er tinglyst en evigvarende og vederlagsfri rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikeholde og oppgradere energiinstallasjoner for produksjon av termisk varme, bestående av solfangere, varmepumpe, borehull med tilhørende tekniske pumper, tanker, rør og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet.

Tilsvarende er det tinglyst en rettighet for Nova Energi AS til å utplassere, ha stående, vedlikehold og oppgradere energiinstallasjoner for strømproduksjon fra solcellepaneler, invertere med tilhørende kabler, tekniske installasjoner og anlegg/innretninger på/i tomtegrunn og bebyggelsen til sameiet.

(2) Ambisjon og målsetning er at Sameiet Løkkeberghagen og øvrige prosjekter og delfelter i Verksbyen som helhet, skal få best mulig energiløsning og lokalprodusert energi fra Nova Energi AS til lavest mulig energikostnad. Og i denne forbindelse benytte de muligheter som solenergi, innovasjon og teknologi gir.

(3) Nova Energi AS beslutter omfang på eventuelle installasjoner, og hvilke produkter og tjenester som tilbys i denne sammenheng.

6-2 Vedlikehold

(1) Nova Energi AS er ansvarlig for vedlikehold av energiinstallasjoner.

6-3 Felleskostnader og inntekter

(1) Sameiet vil bli belastet kostnader til solenergi og lokale energiinstallasjoner fra Nova Energi AS. Prisen/kostnaden vil være med utgangspunkt i kostnader til installasjon, produksjon, FDV og administrasjon av energiproduksjon. Dog skal prisen alltid være lavere eller tilsvarende pris for energi på den offentlige strømbørsen.

(2) Kostnader til kjøp av energi som leveres til hver seksjon skal fordeles mellom sameierne i henhold til målt forbruk i forhold til totalt energiforbruk. Kostnader til energi som leveres til forbruk i fellesarealer, fordeles etter arealbrøk.

- (3) Fordeling av inntekter fra salg av solstrøm vil følge NVS til enhver tid gjeldende retningslinjer for fellesprodusert energi, plusskundeordningen, og vilkår fastsatt av netteier og strømselskap. Om det ikke er mulig å fordele slik overskuddsenergi til seksjonseiere i sameiet, vil inntekten tilfalle sameiet.

7. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

7-1 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, innvendig VVS anlegg, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmesløyfer, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

7-2 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 4, 5 og 7. 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 varmelegg. 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.

8. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

8-1 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.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd, tv og smarthus fordeles med en lik andel pr. seksjon. Tilsvarende gjelder for forretningsførsel og revisjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til energi til oppvarming og energi til produksjon av varmt tappevann inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk av totalforbruket, jf. punkt 6.

Det er utbyggers hensikt å legge til rette for et system med målt forbruk av vann. Kostnadene til vann- og avløpsavgift vil i så fall bli fordelt etter målt forbruk. Dersom kommunen ikke godkjenner systemet for å måle forbruket, alternativt at det ikke lar seg gjøre å etablere et automatisert system

for avregning basert på forbruk, skal kostnadene inngå i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken.

Kostnader til drift og vedlikehold av utomhusanlegg, parkeringsplasser og el-bil lading, fordeles i henhold til vedtektenes punkt 4 og 5.

(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.

8-2 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.

8-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

8-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

9 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

9-1 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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

9-2 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.

9-3 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.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem 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 fratrukke seg 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 fratrukke seg.

10-2 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.

10-3 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.

10-4 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.

10-5 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.

10-6 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

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

11. Årsmøtet

11-1 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 urimeelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11-2 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.

11-3 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).

11-4 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:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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 stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

11-5 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.

11-6 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.

11-7 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.

11-8 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.

11-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

11-10 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 deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

11-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes 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.

12 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

12-1 Forretningsfører

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

12-2 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.

12-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. 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.

13 Diverse opplysninger

13-1 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) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonsameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

13-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

13-3 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.

13-4 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 trådt i kraft 1. januar 2018.

Datert: 30.08.2021

Informasjon til beboere - Løkkeberghagen

7. mars, 2022

Om rett til utvendige arbeider/ endringer på egen seksjon og tilleggsarealer

Vi har fått noen forespørsler fra enkelte sameiere med ønske om bygging av plattinger, anleggelse av ferdigplen, oppsetting av utvendige skillevegger, etc. på hagearealet (utvendig tilleggsdel) på egen seksjon. For å unngå misforståelser ønsker vi, med bakgrunn i sameiets vedtekter, å presisere hvordan slike saker skal håndteres.

Utgangspunktet er **vedtektenes pkt. 3-1 Rett til bruk** og **underpunkt 5**. Her fremkommer det visse begrensninger i hva den enkelte seksjonseier kan foreta seg, uten styrets samtykke:

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

Dette innebærer arbeider/ endringer på utvendige fasader, utomhusarealer som er knyttet til den enkelte seksjon, som:

- *Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, fastmontert belysning og lignende.*

Denne listen er ikke uttømmende, men vil også gjelde andre utvendige endringer/ installasjoner på utvendige fasader og tilleggsdelen til egen seksjon, som f.eks. ekstra markiser/screens.

2. Videre sies det:

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

Ovennevnte definerer begrensningene i råderetten som den enkelte seksjonseier har over alle forhold som gjelder utvendige flater og hagearealene til hver seksjon. Retten til å gjøre slike begrensninger er forankret i Eierseksjonslovens bestemmelser og sameiets vedtekter.

Bakgrunnen for disse begrensningene er at de enkelte sameiere, på egen hånd, ikke skal kunne foreta installasjoner/ endringer på fasader, utomhusarealer, inkl. hagearealer, uten samtykke fra styret i sameiet.

Løkkeberghagen er planlagt å fremstå som et boligområde med en tydelig identitet, hentet fra «hagebytradisjonen» vi finner i enkelte byer, f.eks. Ullevål Hageby. Utbygger har lagt ned store ressurser og kostnader for at denne visjonen har latt seg realisere, og vi tror at det er en vesentlig grunn til at dere har valgt å bo nettopp her. Det er derfor viktig at denne grunntanken med og identiteten til Løkkeberghagen blir ivarettatt også i fremtiden. Og for å få det til, er det behov for noen retningslinjer og begrensninger i hvilke tiltak som kan gjøres av de enkelte sameierne.

Når det er sagt, så betyr det ikke at alle ekstra tiltak som den enkelte seksjonseier ønsker er blokkert. Men, for at dette skal skje i ordnede former vil følgende **rutine** gjelde:

1. Sameier må før endringer/tiltak iht. vedtektenes pkt. 3-1 iverksettes, skriftlig søke styret om tillatelse.
2. Søknaden må inneholde en beskrivelse og illustrasjonstegninger eller bilder av elementene i tiltaket som ønskes gjennomført.
3. Tiltak/endringer som berører naboer krever skriftlig samtykke fra nabo(er).
4. Styret skal så vurdere om det ønskede tiltaket kan tillates.
5. Før et evt. tiltak kan iverksettes skal det foreligge et skriftlig samtykke fra styret.

Eksempler:

• Ekstra plating i hage:

- Målsatte tegninger over størrelse og plassering må foreligge.
- Det vil kreves at det brukes samme materialer/farge som for eksisterende plattinger (MøreRoyal).
- Arbeidet skal utføres på en håndverksmessig god måte med tilstrekkelig fundamentering.
- Høyden på platingen over terreng, skal være tilsvarende høyden på platingen som inngår i leveransen fra utbygger.
- Ønske om heller, belegningsstein, fliser o.l., skal behandles på samme måte som plating.

• Levegger:

- Materialbruk, utforming og fargebruk må beskrives og samsvare med levegger som utbygger allerede har satt opp i området.
- Det samme gjelder for fundamentering.
- Målsatte tegninger over størrelse og plassering må foreligge.
- Det forutsettes samtykke fra nabo(er).

• Ferdigplen på hagearealer:

- Hvis en sameier ikke ønsker at utbygger skal så plen på sitt hageareal (utvendig tilleggsdel), men heller velger å få lagt ferdigplen, så bortfaller vekstgarantien fra utbygger på dette arealet.
- En sameier som velger ferdigplen må også påse at terrenghøyden på det areal hvor det skal legges ferdigplen er riktig i forhold til plating og underkant panel på fasader og utvendige sportsboder.
- Terrenghøyde fra utbyggers side forutsetter tilsåing og ved legging av ferdigplen må terrengnivået senkes tilsvarende høyden på ferdigplenen.

• Markiser/screens:

- Disse må ha samme RAL-farge på metallelementene som vinduene: RAL 7012.
- Duk må være av i samme farge som duk på eksisterende screens.
- Styret ved Arca Nova vil innhente tilbud fra leverandør for de som ønsker å sette opp ekstra markiser/screens.

• Beplantning:

- Av hensyn til sol- og utsiktsforhold for naboer tillates generelt ikke trær og store busker på hagedelen (tilleggsdelen) til den enkelte seksjon.
- Beplantning med en maks. høyde på inntil 1,5 m tillates i de private hagene uten at det må søkes. Det er en forutsetning av slik beplantning

trimmes/klippes slik at det holder seg innenfor denne høydebegrensningen også i fremtiden.

For øvrig:

- Arbeider som gjøres uten etter skriftlig samtykke må fjernes/tilbakestilles etter pålegg fra styret.
- Ved unnlattelse av å etterkomme pålegget kan styret fjerne/tilbakestille tiltaket for sameiers regning.
- Sameier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av alle tiltak som sameier selv står bak og som er godkjent av styret.
- Gressklipping på tilleggsdeler (egen hage) må utføres av den enkelte sameier. Dette pga. at varierende plassering av hagemøbler, leker etc. i private hager vanskeligjør at sameiet kan stå ansvarlig for dette. Vi har tidligere vurdert om vi skulle organisere felles gressklipping og tilby dette, men det har vi nå gått bort fra.
- Løse hundegjerder som ikke er permanente installasjoner (kan fjernes) og som ikke berører naboer, eller oppleves som sjenerende tillates.
- Utvendig jacuzzi/boblebad tillates ikke, verken på terrasser eller på tilleggsdel hage. Dette begrunnes med tidligere erfaringer i sameier at slike installasjoner kan medføre støyplager for naboer.

Ovennevnte eksempler angir noen pekepinner på hvordan slike endringer bør håndteres, men det er opp til styret å avgjøre om innholdet i søknader er tilstrekkelig eller ikke. Videre er det opp til styrets skjønn å avgjøre om endringer/tiltak vil kunne godkjennes eller ikke.

Styret ved Arca Nova ønsker å skape et bomiljø er helhetlig, men også med rom for variasjon. Vi har ikke noe ønske om å påta oss rollen som 'kontrollører'.

Med vennlig hilsen

Ole-Edvin Utaker

Ansvarlig prosjektutvikling





Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1989
SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 18:00, Zoé-kirkens kafé, Grensen 35, Sellebakk.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny behandling – tillatelse til installasjon av varmepumpe
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Vidar Olaussen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammetoliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Elin Forsbom Christiansen og Trond Johnny Engløkken er valgt.

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 2025-26.pdf
 - 2. Revisjonsberetning for Sameiet Løkkeberghagen - 2025.pdf
 - 3. 1989 Årsregnskap 2025.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 49.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 49.000.

Sak 7

Ny behandling – tillatelse til installasjon av varmepumpe

Forslag fremmet av:

Marlene Lie Riste, Løkkebergkroken 9.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at årsmøtet på nytt behandler spørsmålet om installasjon av varmepumper i seksjonene.

Styrets innstilling

Tidligere behandling av spørsmål om varmepumpe i boligene i Sameiet Løkkeberghagen har endt med en diskusjon om støynivå fra utedelen. Forslagsstilleren har undersøkt hvilket støynivå som kan forventes fra de nyeste varmepumpemodellene og har fått opplyst følgende:

De mest støysvake modellene ligger på ca. 48–52 dB målt ved utedel, mens opplevd lyd gjerne ligger rundt 39–44 dB. Dette vil variere noe med plassering og omgivelser, men gir et godt bilde av nivået på dagens løsninger rundt om.

Et av firmaene nevner Toshiba, Mitsubishi og Wilfa som de mest stillegående alternativene, mens et annet firma trekker frem Fujitsu.

Til sammenligning opplyser Panasonic (f.eks. HZ25) om et støynivå rundt 47 dB.

Forslagsstilleren har også fått anbefalt Fujitsu (Airstage-serien), som er utviklet for nordiske forhold. En aktuell modell (Norgespumpa 12) oppgis til 44 dB fra utedel og beskrives som et mer stillegående alternativ, samtidig som den er driftssikker og godt egnet for vårt klima.

Styret konstaterer at sameiets retningslinjer for varmepumpe opererer med en støygrense på 35 dB; se vedlegg. Støygrensen i disse retningslinjene ble i 2024 fastsatt ved en beklagelig misforståelse. Den ble forsøkt endret til 50 dB ved ekstraordinært årsmøte i 2024, men forslaget ble nedstemt. Det finnes ikke varmepumper med så lavt støynivå som 35 dB. Årsmøtet 2026 innbys til å vedta at støygrensen i retningslinjene heves *før* det kan stemmes over ønsket om varmepumpe.

Forslag til vedtak

I Sameiet Løkkeberghagens retningslinjer settes støygrensen til 50 dB for varmepumpens utedel.

Vedlegg

4. Retningslinjer for etablering av Aircondition 2024.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Glenn Ryding

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Ole Hanssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- André Ritari

SAMEIET LØKKEBERGHAGEN ÅRSRAPPORT FOR 2025-26

Bakgrunnsopplysninger om sameiet og styret

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte 06.05.25 har sameiets tillitsvalgte vært samlet i styret, som har bestått av:

Leder: Vidar Olaussen, Løkkebergtunet 1
Styremedlem: Glenn Ryding, Løkkebergkroken 3
Styremedlem: Renate Riste, Løkkebergkroken 9
Varamedlem: Hans Ole Hanssen, Løkkebergkroken 12

De to styremedlemmene og varamedlemmet har hatt samme slags ansvar og oppgaver i perioden uavhengig av typen verv.

Generelle opplysninger om Sameiet Løkkeberghagen

Sameiet består av 30 seksjoner.

Sameiet Løkkeberghagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927858231, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresse:

Løkkebergkroken 1 - 18
Løkkebergtunet 1 - 18

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 303 br.nr. 1825 snr 1-30.

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

Sameiet Løkkeberghagen har ingen ansatte.

Bygging av boligprosjektet og Sameiet Løkkeberghagen med totalt 30 boligseksjoner ble påbegynt ved slutten av 2020. De første boligene ble ferdigstilt og overlevert sommer og høst 2021, og de siste boligene ble overlevert medio februar 2022.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Sameiets revisor var PwC Østfold fram til 31.12.25, deretter PwC Assurance AS.

Årsmøter

Ordinært årsmøte ble avholdt i Zoé-kirkens kafé tirsdag 06.05.25.

Det ble dessuten gjennomført et ekstraordinært, digitalt årsmøte i tiden 17. – 20.11.25.

Saken her gjaldt godkjenning av at PwC i ny organisasjonsform og med nytt navn fikk videreføre sin oppgave som sameiets revisor.

Protokoller fra fysiske og digitale årsmøter ligger lagret i Vibbo, den digitale plattformen for sameier og borettslag tilknyttet OBOS.

Beboermøter

Det ble holdt et beboermøte etter årsmøtet i mai 2025 der det ble gitt informasjon om felles, tekniske vedlikeholdstiltak i boligene.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret hadde 5 møter i de månedene som gjensto av 2025 etter årsmøtet i mai. Videre har styret hatt 3 møter i 2026 fram til årsmøtet 04.05.26. Samtlige styremøter har funnet sted hjemme hos styreleder, slik det har vært med alle styremøter unntatt 2 siden 2022. I sine møter i 2025-26 har styret behandlet i alt 46 saker.

Styrets arbeid har især dreid seg om:

- Alternativ leverandør av bredbånd/fiber;
- Forhandling om billigere forsikring, noe som ga et avslag på kr 38.000 fra Tryg Forsikring;
- Revidering av vedlikeholdsavtalen med Lindhaugen AS;
- Avtale med Aktiv Ventilasjon om rens av ventilasjonsanlegget i alle boliger 5.-6. januar 2026 og regelmessig gjentakelse av dette med 4 ¼ års mellomrom;
- Teknisk tilpasning etter at Futurehome gikk konkurs og skiftet eier til FHSD Connect;
- Oppfølging av orden i avfallshusene i henhold til ordninger vedtatt i årsmøtet 2025;
- Oppføring av overbygg og leegger rundt postkassene i både Løkkebergkroken og Løkkebergtunet;
- Utredning av alternative leverandører av vannbåren boligvarme;
- Rengjøring av avfallsbeholderne utført av Ren Bolig AS;
- Årlig rørservice i august ved Borge Rør;
- Fokus på bygningstekniske reklamasjoner nå som bygningene er inne i sitt 5. bruksår;
- Brannsikkerhet.

I alle styremøter har det vært en gjennomgang av økonomisituasjonen. På den måten er hele styret løpende involvert og informert om fakturaflyt og innbetalinger. Styret har også utarbeidet budsjett for 2026 og gjort øvrige forberedelser til årsmøtet.

Oppfølging av orden og sortering i avfallshusene er et stadig pågående tema. Ved forrige årsmøte ble det vedtatt ordninger for avfallshåndteringen, et dokument som ble énstemmig vedtatt. Det er all grunn til å minne om denne enigheten, for rett som det er dukker det opp restavfall i matavfallsbeholderne, eller pappesker stues ned i beholderne uten å være tilstrekkelig brettet eller oppdelt. Styret må igjen og igjen minne

om at hvert avfallshus brukes av 15 husstander, og alle har krav på orden, hygiene og kun en tilmålt andel av kapasiteten.

Gjennomførte styretiltak har vært evaluert i ettertid. Styret har forholdt seg til sitt eget sett med rutiner slik disse er samlet i Standardplakaten; se nedenfor.

Økonomiske vurderinger

I løpet av 2026 har styret behandlet mellom 70 og 80 fakturaer og kreditnotaer. Fakturaene blir sendt digitalt i OBOS nettbank, hvor styremedlem Glenn Ryding attesterer fakturaene før styreleder godkjenner.

Sameiet betaler hver måned strømutfgiftene til produksjon av boligvarme slik at Regjeringens midlertidige støtte ved høye strømpriser kan mottas. Styret bestilte norgespris fra første mulighet 1. oktober 2025. I løpet av 2025 fikk sameiet i alt kr 10.724 i midlertidig strømstøtte fra januar til september og kr 18.735 som innsparing grunnet norgespris i årets tre siste måneder. Disse innsparingene kommer hver enkelt beboer til gode gjennom den månedlige strømrregningen. (Det tas forbehold om at boligvarmen kan få et påslag slik at prisen pr. kWh på strømrregningen for den enkelte bolig blir noe mer enn 50 øre.)

Strømutfgiftene til boligvarme og varmtvann skal refunderes av Nova Energi, som er Arca Novas datterselskap for energilevering. Styret i Løkkeberghagen har også i 2025 gjort iherdige forsøk på å få Nova Energis refusjon av strømutfgiftene i system på en regelmessig og forutsigbar måte, men verken mailutveksling eller åpen diskusjon har ført fram. Utgiftene blir refundert, men ikke til de tidspunkter som sameiet har behov for.

Øvrig aktivitet

Informasjon om ordninger som angår alle beboerne, blir presentert på Vibbo etter behov. Mellom årsmøtene i 2025 og 2026 har slik info blitt kunngjort i mer enn 25 ulike Vibbo-meldinger.

Det har i perioden ikke vært eierskifte i noen bolig utover de to som var nevnt i forrige årsrapport og som ble solgt i løpet av sommerhalvåret 2025. Styret ser dette dels som et tegn på labert boligmarked, dels som tegn på at beboerne trives med å bo i Løkkeberghagen.

Styret har foretatt eller deltatt i en del mindre tiltak siden forrige årsmøte:

- Dialog og korrespondanse med enkelte seksjonseiere knyttet til ulike spørsmål, søknader og informasjonsbehov;
- Befaring av lekeapparatene 2 ganger pr. år;
- Sommerfest arrangert av egen komité lørdag 16. august 2025;
- Representasjon ved årsmøte i Velforeningen Verksparken 24.06.25;
- Representasjon ved felles styremøte i Velforeningen Verksparken 24.11.25.

Systematikk og avviksbehandling

Standardplakaten

Styret begynte høsten 2023 med å bygge opp et arbeidsdokument for sitt arbeid og sin saksbehandling. Dokumentet omtales som *Standardplakaten* og finnes i digital utgave i styrets nettplattform. Standardplakaten oppdateres én gang årlig ved første styremøte om høsten.

Standardplakaten er styrets eget arbeidsredskap for systematikk i arbeidet. Siste punkt i Standardplakaten legges fram på årsmøtet hvert år i form av et *årshjul* for kvalitetssikring av både vedtektsbaserte og selvpålagte oppgaver for styret.

Kommentarer til Standardplakatens årshjul 2025-26:

Måned	Tiltak/aktivitet	Kommentar
Mai 2025	Årsmøte avholdes mellom 1. og 17. mai.	OK; årsmøte og beboermøte avholdt 06.05.25.
Juni 2025	Styremøte. Befaring av lekeplassene og beplantningen på fellesområdet. Påse at gresset på ledig areal i Sibirien blir slått.	Styremøte OK. Befaring foretatt 3. juni. Ingen avvik funnet. Slått på Sibirien OK.
Juli 2025	Styret publiserer tekst på Vibbo med påminnelse om vedlikehold av hekker, info om avfallshåndtering, div. praktiske opplysninger etc.	Info publisert 19. juni.
August 2025	Beboerfest en lørdag ettermiddag. Styremøte.	Fest arrangert 16. august. Styremøte OK
September 2025	Styremøte med intern framdriftsplan for forberedelse av årsmøtet. Oppdatering av Standardplakaten.	Styremøte OK.
Oktober 2025	Styremøte. Neste års budsjett fullføres. Befaring av lekeplassene. Størrelsen på neste års felleskostnader publiseres.	Styremøte OK. Budsjett 2026 fullført med påfølgende publisering av felleskostnader 2026.
November 2025	Styremøte kan avholdes hvis påkrevet.	Befaring av lekeplassene 1. november; ingen avvik funnet.
Desember 2025	01.12.: Røykvarslerdagen; info om brannvern.	Brannverninfo publisert 1. desember.
Januar 2026	Styremøte. Ferdigstillelse av årsmøtedokumentet med regnskap fra OBOS og budsjett, årsrapport og saksframlegg fra styret. Dato for årsmøtet fastsettes og publiseres på Vibbo. Leie av lokale avtales.	Styremøte OK Årsmøtedokumentet ikke fullført, men framdrift planlagt i samsvar med OBOS' frister.



Februar 2026	Styreleder holder kontakt med OBOS med tanke på klargjøring for årsmøtet.	Dialog aktivert.
Mars 2026	Styremøte. Regnskapsmøte. Praktiske detaljer om gjennomføring av årsmøtet.	Ordinært styremøte OK; avholdt 05.03.26
April 2026	Påminnelse om vedlikehold av hekker etc. Sjekk av avfallshåndteringen.	<i>Regnskapsmøte</i> for styret avholdt 08.04.26.

Konklusjon: Styret har i arbeidsåret 2025-26 gjennomført alle selvpålagte oppgaver i rett tid ut fra eksterne og interne forventninger. Ved befaringsene av lekeplassene ble ingen avvik påvist.

Til årsmøtet i Sameiet Løkkeberghagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Løkkeberghagen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

SAMEIET LØKKEBERGHAGEN
ORG.NR. 927858231, KLIENTNR. 1989

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 923	2 183
Forskuddsbetalte kostnader		57 455	55 465
Driftskonto OBOS-banken		33 759	25 176
Sparekonto OBOS-banken		391 850	301 273
SUM OMLØPSMIDLER		490 987	384 097
SUM EIENDELER		490 987	384 097
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		479 866	340 131
SUM EGENKAPITAL		479 866	340 131
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 275	9 797
Leverandørgjeld		-2 153	34 134
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 122	43 966
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		490 987	384 097
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 10.04.2026			
Styret i Sameiet Løkkeberghagen			
Vidar Olaussen/s/	Renate Cecilia Riste/s/	Glenn Larsen Ryding/s/	

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

FutureHome	34 920
Forretningsfører honorar og revisjon	64 080
Felleskostnader brøk	608 544
Mediakostnader	87 480
Velforening	37 440
Rørservice	69 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	902 304

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 698
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 698

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 2024/2025	-47 500
SUM STYREHONORAR	-47 500

NOTE 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-8 000
SUM REVISJONSHONORAR	-8 000

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-67 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-235 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-302 505

NOTE 7**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	3 111
SUM ENERGI / FYRING	3 111

NOTE 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 500
Snørydding	-25 000
Andre driftskostnader	-29 822
Trykksaker	-1 337
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 875
Kontingenter	-37 500
Bank- og kortgebyr	-2 744
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-484
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 262

NOTE 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	398
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 577
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	310
Andre renteinntekter	371
SUM FINANSINTEKTER	11 656

Retningslinjer for etablering av Aircondition (AC)

Vedtekter for Sameiet Løkkeberghagen § 3-1 (5)

Etter innspill fra beboere på årsmøte 19.04.2023 og beboermøte 07.06.2023 har styret i sameiet Løkkeberghagen gitt anledning til å ettermontere et stykk luft til luft varmepumpe pr. boenhet til bruk som AC. Det er den enkelte eiers ansvar og inngå avtale om kjøp, montering, drift og vedlikehold.

Søknader til styret for godkjenning før montering skal inneholde en beskrivelse av plassering, type pumpe med spesifikasjoner og hvor kanaler skal gå.

RETNINGSLINJER FOR YTTERDEL:

- Eneboligene skal montere ytterdelene sør for garasjen under det smale stuevinduet.
- Enderekkehus mot vest skal montere ytterdelene ved vestveggen, altså mot Glomma.
- Enderekkehus mot øst skal montere ytterdelene ved østveggen.
- Midtrekkehus skal montere ytterdelene på terrassen, med baksiden inn mot skillevegg vest, altså mot Glomma.
- Ytterdelene skal monteres på bakkestativ på terrassen og skal IKKE skrus fast i veggen. For enderekkehus settes bakkestativet på en støpt betongsåle 50 x 100 cm.
- Ytterdelene bygges inn i samme materialer og farger (Møre Royal) som huset eller slik at det skiller seg minst mulig ut. Pumpehuset skal kunne åpnes eller flyttes for service.
 - Brun RB 10, NCS S 8010-Y50R, Nærmeste RAL-farge: Ral 8014
 - Setersvart RS 25, NCS S 8502-Y, Nærmeste RAL-farge: Ral 8022

RETNINGSLINJER FOR KANALFØRING:

- Utvendige rørkanaler skal være av blekk, eventuelt plast, og i samme fargevalg som det er nå (RAL 7012 Matt Basalt Grey) eller sort. Kanalene bør i hovedsak gå langs bakken eller etasjeskillet, slik at de i minst mulig grad skiller seg ut.
- For rekkehus i midten er kanalføring under terrassen og bort mot skillevegg vest, med forbehold om tilgang under bjelker.

RETNINGSLINJER FOR STØY, STRØM, TETTING M.M.:

- Det stilles krav til at varmepumpen utvendig må ha maksimalt lydnivå under 35 dB. Det er opp til den enkelte hvilken leverandør som velges, men det må kunne dokumenteres at den tilfredsstillende lydkravet.
- Det stilles krav til egen 16A jordet kurs, med jordfeilbryter som monteres av autorisert fagfirma. Enten med egen utekontakt (med dobbeltstikk, kan denne også brukes til annet i hagen/verandaen), eller kobles direkte i pumpen med sikkerhetsbryter.
- Det må benyttes membran mansjetter tilpasset rørdimensjon både utvendig og på innervegg i forbindelse med rørgjennomføringen, slik at huset opprettholder dagens

standard. Ved brudd på vind- og fuktsperre kan det fort oppstå fukt og soppdannelse hvis ikke dette gjøres.

- Det anbefales at det inngås serviceavtale med leverandør slik at pumpene etterses iht. leverandørens anbefalinger.
- Leverandør av AC må være F-gass sertifisert

Styret i sameiet Løkkeberghagen forbeholder seg retten til å kreve utbedring eller fjerning av AC, dersom retningslinjene ikke er blitt oppfylt. Ved en slik situasjon er det eiers ansvar å føre reklamasjon mot leverandør. Styret forbeholder seg også retten til å oppdatere retningslinjer ved behov og markedsendringer. De vil da være gjeldende for nye søknader til styret eller ved utskiftning av AC.

VEDLEGG

Bildene er kun ment som en hjelpende illustrasjon for å vise aktuelle plasseringer av AC avhengig av boligtype. Aktuelle plasseringer er markert med rød bokser med hvit, stiplet strek rundt.



Protokoll fra styremøte 10. april 2026

Boligselskap: SAMEIET LØKKEBERGHAGEN (1989)

Klokkeslett: 16:00

Motedeltagere: Vidar Olaussen, Glenn Larsen Ryding, Renate Cecilia Riste, Hans Ole Hanssen

Signert av: Renate Cecilia Riste /s/, Hans Ole Hanssen /s/, Vidar Olaussen /s/, Glenn Larsen Ryding /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling er sendt i god tid før møtet, og deltakerne er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Sak 2

Gjennomgang av hendelser etter forrige styremøte

Informasjonssak.

a) Reduksjon av antall beholdere for matavfall fra 24.03.26.

b) Lindhaugen AS ble observert under gjødsling av plener og hekker i uke12.

c) Fam. Ellevseth har bedt om tillatelse til å sette opp et partytelt på fellesplenen i Løkkebergstunet for feiring av konfirmasjon søndag 6. september. Tiltaket er på ingen måte uopprettelig og bør tillates.

d) Hans Ole fratrer møtet.

Avslutning av forsikringssak ved uforskyldt skade på stuevindu i L.kroken 12: Egenandel på kr 3000 er betalt av sameiet. Styreleder anbefaler at sameiet står for denne utgiften grunnet vedtektenes § 7-1 (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."

og § 7-2 (3):

"Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene (...)"

Hans Ole gjeninntre i møtet etter at vedtak er fattet.

e) Henvendelse om dårlig orden i avfallshåndtering i L.kroken.

Elektronisk signert 22. april 2026

f) Ødelagt feste til nett i klatrestativ. Styreleder har reservedeler og skal ordne opp.

Forslag til vedtak

Tatt til etterretning.

Punkt d): Sameiet dekker egenandel på kr 3000 for utskifting av sprukket vindu i L.kroken 12.

Vedtak

Orienteringene ble tatt til etterretning.

Punkt d): Sameiet dekker egenandel på kr 3000 for utskifting av sprukket vindu i L.kroken 12. Vedtatt uten Hans Ole Hanssen til stede i møtet.

Sak 3

Merknad fra revisor

Revisor har ingen merknader til årsregnskapet.

Fullstendighetserklæring/Uttalelse fra styret og eventuelt engasjementsbrev fra revisor undertegnes av styreleder.

Se vedlegg - Kontakt rådgiver for digital signering av disse dokumentene.

Notater fra møtet

Styreleder signerte fullstendighetserklæringen digitalt under møtes gang.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Vedlegg

1. 1989 Engasjementsbrev med uttalelse fra styret 2025.pdf

Sak 4

Årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 139 734 som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør

kr 479 865

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for generalforsamlingen/årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedtak

Elektronisk signert 22. april 2026

Styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for generalforsamlingen/årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1989 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Årsmøteinncalling og saker til behandling

Årsmøteinncallingen utarbeides i årsmøtemodulen i Styrerommet, herunder saker til behandling og eventuell årsrapport. Revidert årsregnskap med revisjonsberetning må lastes opp i modulen. Alle saker som skal behandles på årsmøtet må være ferdigstilt i årsmøtemodulen, med saksfremstilling, forslag til vedtak og eventuelle vedlegg innen 10.04. Dette for å sikre at innkallingen er klar til utsendelse innenfor lovpålagt frist.

Notater fra møtet

Styret ferdigbehandlet alle saker som skal tas opp i årsmøtet. Egne dokumenter lastes opp i årsmøtemodulen i Styrerommet.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Sak 6

Innkomne forslag til årsmøtet (2 stk.)

Forslag A: Installasjon av varmepumpe

Det har kommet forslag fra Marlene Riste om å godkjenne installasjon av varmepumpe i boligene. Retningslinjene fra 2024 vedlegges denne saken. For at varmepumper skal kunne installeres, må støygrensen i retningslinjene heves fra 35 dB til 50 dB. Forslagsstiller har kartlagt markedet og fått vite at flere varmepumpemodeller har et støynivå under 50 dB fra utedelen, bl.a. en populær modell fra Fujitsu som ligger på 44 dB. Sameiets egne retningslinjer fra 2023-24 er vedlagt; se nedenfor.

Saken trenger 2/3 flertall.

Dette er saksframlegget fra Marlene Riste:

Sak: Ny behandling – tillatelse til installasjon av varmepumpe

Det foreslås at årsmøtet på nytt behandler spørsmålet om installasjon av varmepumper i seksjonene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen bolig, forutsatt at installasjonen utføres av godkjent installatør og i henhold til retningslinjer fastsatt av styret. Alle kostnader til installasjon, drift og vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier.

Forslagsstillerens undersøkelser om støynivå på utedelen kan oppsummeres slik:

(...) Modellene med lavest støy ligger på ca. 48–52 dB målt ved utedel, mens opplevd lyd gjerne ligger rundt 39–44 dB. Dette vil variere noe med plassering og omgivelser, men gir et godt bilde av nivået på dagens løsninger rundt om.

Martinsen & Sønn trekker særlig frem Toshiba, Mitsubishi og Wilfa som blant de mest stillegående alternativene, mens AC-senteret trekker frem Fujitsu.

Til sammenligning opplyser Panasonic (feks. HZ25) rundt 47 dB, og er dermed ikke blant de aller mest stillegående modellene, men at det er den som er favoritten dersom vi ønsker å gå for Panasonic.

Jeg har også fått anbefalt Fujitsu (Airstage-serien), som er utviklet for nordiske forhold. En aktuell modell (Norgespumpe 12) oppgis til ca. 44 dB fra utedel, og beskrives som et mer stillegående alternativ, samtidig som den er driftssikker og godt egnet for vårt klima.

Forslag B: Prinsipiell godkjenning av spiraltrapp til balkong

Pedro Dos Santos har sendt forslag om å vurdere prinsipiell godkjenning av spiraltrapp mellom balkong i 2. etasje og terrassen. Tiltaket gjelder bare eneboligene.

Forslaget er vedlagt i pdf-format. Styret har to muligheter i denne saken:

Styrets mulighet 1): Forslaget avvises av disse grunnene:

- Forslaget mangler enhver begrunnelse for ønsket om spiraltrapp.
- Forslaget vil gi styret fullmakt til å utføre oppgaver som styret ikke kan pålegges. En fullmakt har derfor ingen mening.
- Det har ikke innkommet noen søknad om å få oppføre en slik trapp. Det har liten hensikt å utrede muligheten uten forankring i en søknad fra én eller flere seksjonseiere.
- Kommunen må ha et gårds-, bruks- og seksjonsnummer og en juridisk person som utgangspunkt for å behandle en søknad om tiltak på eksisterende bygning. Rådssøkende kontakt med kommunen vil kun gi generell avklaring.
- Kommunens gebyr for å behandle en slik søknad er mellom kr 16.000 og 24.000. Dette må betales av søkeren når en søknad foreligger og er godkjent av årsmøtet.
- Forslaget inneholder en prisantydning på en slik trapp (kr 80.000 - 110.000). Dette omfatter ikke kostnader til montering. Av hensyn til framtidig sikkerhet må det være et krav at trappen monteres av sertifisert personale.
- Forslaget ble innsendt etter fristen og kan derfor avvises. Dette er imidlertid den minst viktige grunnen til å avvise forslaget.

Styrets mulighet 2): Saken legges fram med sikte på å få en avstemning kun om det er ønskelig å åpne for spiraltrapp eller ikke. Forventede resultater:

- Forslagsstilleren får realitetsbehandlet forslaget hovedspørsmål i årsmøtet.
- Tilhørende underspørsmål, slik som manglende begrunnelse for tiltaket, vedtektsstridige forventninger til styret, uklart grunnlag for kommunikasjon med kommunen samt mangel på konkret søknad, berøres ikke i saksbehandlingen. Årsmøtet sier kun ja eller nei til å vurdere å åpne for etablering av utvendig spiraltrapp for eneboliger.
- Årsmøtet avgjør spørsmålet med krav om 2/3 flertall for forslaget.
- Ved positivt flertall (2/3) bes forlagsstilleren om å trekke til seg interesserte beboere - ikke styret som sådant - i en arbeidsgruppe som kan forberede saken til et framtidig årsmøte. Forslagsstillerens beskrivelse av prosjektet vil i så fall danne et grunnlag for retningslinjer for utvendig trapp.

- Ved negativt flertall (1/3) stilles saken i bero fram til det eventuelt kommer en konkret og begrunnet søknad om utvendig trapp.
- Ved søknad til kommunen må det sendes nabovarsel. Hver enkelt nabo besvarer nabovarselet på egne vegne uavhengig av årsmøtets eventuelle godkjenning av søknaden.

Styret diskuterer seg fram til et valg mellom mulighet 1 og 2.

Forslag til vedtak

Forslag 1, varmpumpe:

- 1) Styret foreslår å øke retningslinjenes støygrense ved utedelen fra 35 dB til 50 dB.
- 2) Styret støtter godkjenning av varmpumper etter forslag fra en beboer og på grunnlag av foreliggende retningslinjer.
- 3) Forslaget om å endre støygrensen i retningslinjene og forslaget om at varmpumpe tillates i boligene behandles logisk som én sak med avstemning om endring av støygrensen før tillatelse til varmpumpe.

Forslag 2, utvendig spiraltrapp:

Styret går inn for mulighet 2: Spørsmålet om sameiet kan vurdere å åpne for etablering av utvendig spiraltrapp ved eneboligene legges fram for votering med krav om 2/3 flertall.

Notater fra møtet

Forslag A: Behandles i forlengelse av styrets forslag om korreksjon av støygrense i gjeldende retningslinjer for varmpumpe. Styret anbefaler eierne å støtte forslaget. Styreleder kontakter forslagsstilleren og avtaler hvem som gjør hva under framlegging av forslaget.

Forslag B: Avvises grunnet små sjanser til å bli vedtatt. Den foreslåtte konstruksjonen er ikke ønskelig som del av vår bygningsmasse. Styreleder informerer forslagsstilleren i mail og inviterer til utdypende samtale om saken.

Vedtak

Forslag A: varmpumpe:

- 1) Styret foreslår å øke retningslinjenes støygrense ved utedelen fra 35 dB til 50 dB.
- 2) Styret støtter godkjenning av varmpumper etter forslag fra en beboer og på grunnlag av foreliggende retningslinjer.
- 3) Forslaget om å korrigere støygrensen i retningslinjene og forslaget om at varmpumpe tillates i boligene behandles logisk som én sak med avstemning om endring av støygrensen før tillatelse til varmpumpe.

Forslag B, utvendig spiraltrapp:

Forslaget avvises da det mangler aktuelle, alternative løsninger til ønsket om utvendig trapp.

Vedlegg

1. Forslag om prinsipiell godkjenning av spiraltrapp.pdf
2. spiraltrapp1og2.jpg
3. spiraltrapp3og4.jpg
4. Retningslinjer for etablering av Aircondition 2024.pdf

Sak 7

Gjennomføring av årsmøte

Årsmøtet avholdes fysisk:

Mandag 4. mai kl 18.00.

Styret har bestilt lokale for årsmøtet.

Sted: Zoé-kirkens kafé, Grensen 35, Sellebakk.

Styret går inn for at Vidar Olaussen skal lede møtet.

Vedtak

Informasjonene i saksframlegget tas til etterretning.

Sak 8

Øvrige årsmøteforberedelser

Protokollvitner: Forslag: Elin Christiansen og Tron Engløyen. Begge er forespurt og har gitt positivt svar.

Fordeling av oppgaver før og under møtet.

Bestilling av enkel servering (budsjettet).

Forslag til vedtak

Ingen innstilling.

Notater fra møtet

Glenn bistår med registrering av framømte til årsmøtet.

Hans Ole gjennomgår regnskapet.

Renate holder styr på skriftlige avstemninger.

Vidar bestiller enkel servering som tidligere.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Sak 9

Trykking og forsendelse av årsmøteinnkallingen

Boligselskapet ønsker å distribuere årsmøteinnkallingen selv.

Det foreslås at forretningsfører bestiller trykking av heftene med vedlegg. Vi gjør oppmerksom på at eiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, har krav på å få dokumenter i forbindelse med årsmøtet fysisk.

35 hefter hentes: Vidar Olaussen

Må kunne hentes senest onsdag 22. april.

Vedtak

Trykking av dokumenthefter gjøres på oppdrag fra forretningsfører i OBOS. Styreleder henter heftene fra trykkeriet (The Pitch) senest 22. april.

Sak 10

Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte

Protokoller blir gjort tilgjengelige for eierne på Vibbo. Ønsker styret i tillegg en annen distribusjon avtales dette særskilt.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Sak 11

Fordeling av styrehonorar

Det foreslås at styret foretar en prosentvis fordeling av styrehonoraret, uavhengig av det kronebeløpet generalforsamlingen/årsmøtet senere vedtar.

Styrehonorar betales normalt i forbindelse med boligselskapenes faste lønnskjøring 25. i hver måned. I årsoppgjøret har OBOS Lønningsavdeling en ekstraordinær lønnskjøring i april, mai og juni den 10. i de aktuelle månedene.

Styrehonoraret registreres av styret i Styreverrommet under økonomi og honorar. Dette må gjøres innen den 15. for utbetaling den 25. samme måned, og innen den 01. for utbetaling den 10. i de månedene det gjelder.

Styremedlemmene legger inn kontonummer og personinformasjon under "Min profil" i Styreverrommet.

Pensjonister som mottar styrehonorar, må sørge for å ha korrekt skattekort på plass. Pensjonistattekort kan ikke brukes for utbetaling av honorar/lønn.

Styremedlemmets navnHonorar i %

Leder Vidar Olaussen 35 %

Styremedlem Glenn Ryding 25 %

Styremedlem Renate Lie Riste 20 %

Elektronisk signert 22. april 2026

Varamedlem Hans Ole Hanssen 20 %

Notater fra møtet

Fordelingen av styrehonoraret er i år noe avvikende fra tidligere praksis. Dette skyldes utstrakt medvirkning fra Glenn Ryding ved mange praktiske gjøremål.

Vedtak

Enstemmig vedtatt.

Sak 12

Henvendelse fra beboer: Regnvann i postkassen

Styret fikk før jul en henvendelse om at postkassene tar inn vann slik at post og aviser blir våte i kassen i regnvær. I styret var det enighet om at dette kan forekomme, og at det kan være et problem.

Det har vært innhentet tilbud på oppføring av tak og levegger rundt postkassene. Kostnaden ville blitt kr 48.000 på hvert sted, en utgift styret ikke ser seg tjent med å påta seg.

Nytt moment i mars måned:

Styreleder har hatt 100 % suksess med påklistring av gaffateip bak lokket på postkassen. Ikke en dråpe vann slipper inn, og tiltaket er nesten gratis. Se vedlagte fotos. Det anbefales at informasjon om dette blir gitt i beboermøte etter årsmøtet den 4. mai. Dermed bør det være slutt på våte aviser og vannskadet post i våre kasser.

Vedtak 28. januar 2026 – Det skal gjøres forsøk på å få oppført tak og levegger rundt postkassene både i L.kroken og L.tunet.

Vedtak 5. mars 2026 – 1) Styret bruker ikke midler på skjerming av postkassene.

2) Glenn følger opp saken overfor Arca Nova og levarandøren av postkassene.

Vedtak 10. april 2026 – Klager på postkassene tas opp som informasjonssak i beboermøte rett etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret tar sikte på å avslutte denne saken ved informasjon i beboermøte.

Vedtak

Klager på postkassene tas opp som informasjonssak i beboermøte rett etter årsmøtet.

Vedlegg

1. postkasse1.jff
2. postkasse2.jfif

Elektronisk signert 22. april 2026

Sak 13

Eventuelt

Kl. 17.00 ankommer pizzabudet!

Forslag til vedtak

Tatt til etterretning.

Notater fra møtet

a) Pizzalevering utsatt til kl. 17.15.

b) Mikkelsen Graving ordnet med feiling av strøsand i Løkkebergtunet onsdag 1. april. I Løkkebergkroken er det ikke blitt feid. Styreleder etterlyser dette.

c) Ødelagt feste til klatrenett på lekeplassen skal undersøkes og forsøksvis utbedres med eksisterende reservedeler. Skaden oppgis også til leverandør Kompan med tanke på 5-årsgarantien for leverte installasjoner.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

Organisasjonsnummer: 927858231

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 09:00 til 20. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Eirik Karlsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Fliertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Vidar Olaussen og Glenn Larsen Ryding er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Fliertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Fliertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til lov om eierseksjoner §65 skal revisor velges av årsmøtet.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

Forslag til vedtak:

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitner: Vidar Olaussen/s/ og Glenn Larsen Ryding/s/



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1989
SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. november kl. 09:00 og lukker 20. november kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1989>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vidar Olausen og Glenn Larsen Ryding er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til lov om eierseksjoner §65 skal revisor velges av årsmøtet.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.11.25

Selskapsnummer: 1989 Selskapsnavn: SAMEIET LØKKEBERGHAGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Eirik Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vidar Olaussen og Glenn Larsen Ryding er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

- For
 Mot



Protokoll fra styremøte 10. april 2026

Boligselskap: SAMEIET LØKKEBERGHAGEN (1989)

Klokkeslett: 16:00

Motedeltagere: Vidar Olaussen, Glenn Larsen Ryding, Renate Cecilia Riste, Hans Ole Hanssen

Signert av: Renate Cecilia Riste /s/, Hans Ole Hanssen /s/, Vidar Olaussen /s/, Glenn Larsen Ryding /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling er sendt i god tid før møtet, og deltakerne er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Sak 2

Gjennomgang av hendelser etter forrige styremøte

Informasjonssak.

- Reduksjon av antall beholdere for matavfall fra 24.03.26.
- Lindhaugen AS ble observert under gjødsling av plener og hekker i uke12.
- Fam. Ellevseth har bedt om tillatelse til å sette opp et partytelt på fellesplenen i Løkkebergtunet for feiring av konfirmasjon søndag 6. september. Tiltaket er på ingen måte uopprettelig og bør tillates.
- Hans Ole fratrer møtet.
Avslutning av forsikringssak ved uforskyldt skade på stuevindu i L.kroken 12: Egenandel på kr 3000 er betalt av sameiet. Styreleder anbefaler at sameiet står for denne utgiften grunnet vedtektenes § 7-1 (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."

og § 7-2 (3):

"Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene (...)"

Hans Ole gjeninntretr i møtet etter at vedtak er fattet.

- Henvendelse om dårlig orden i avfallshåndtering i L.kroken.

f) Ødelagt feste til nett i klatrestativ. Styreleder har reservedeler og skal ordne opp.

Forslag til vedtak

Tatt til etterretning.

Punkt d): Sameiet dekker egenandel på kr 3000 for utskifting av sprukket vindu i L.kroken 12.

Vedtak

Orienteringene ble tatt til etterretning.

Punkt d): Sameiet dekker egenandel på kr 3000 for utskifting av sprukket vindu i L.kroken 12. Vedtatt uten Hans Ole Hanssen til stede i møtet.

Sak 3

Merknad fra revisor

Revisor har ingen merknader til årsregnskapet.

Fullstendighetserklæring/Uttalelse fra styret og eventuelt engasjementsbrev fra revisor undertegnes av styreleder.

Se vedlegg - Kontakt rådgiver for digital signering av disse dokumentene.

Notater fra møtet

Styreleder signerte fullstendighetserklæringen digitalt under møtes gang.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Vedlegg

1. 1989 Engasjementsbrev med uttalelse fra styret 2025.pdf

Sak 4

Årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 139 734 som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør

kr 479 865

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for generalforsamlingen/årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedtak

Styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for generalforsamlingen/årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1989 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Årsmøteinnkalling og saker til behandling

Årsmøteinnkallingen utarbeides i årsmøtemodulen i Styrommet, herunder saker til behandling og eventuell årsrapport. Revidert årsregnskap med revisjonsberetning må lastes opp i modulen. Alle saker som skal behandles på årsmøtet må være ferdigstilt i årsmøtemodulen, med saksfremstilling, forslag til vedtak og eventuelle vedlegg innen 10.04. Dette for å sikre at innkallingen er klar til utsendelse innenfor lovpålagt frist.

Notater fra møtet

Styret ferdigbehandlet alle saker som skal tas opp i årsmøtet. Egne dokumenter lastes opp i årsmøtemodulen i Styrommet.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Sak 6

Innkommne forslag til årsmøtet (2 stk.)

Forslag A: Installasjon av varmepumpe

Det har kommet forslag fra Marlene Riste om å godkjenne installasjon av varmepumpe i boligene. Retningslinjene fra 2024 vedlegges denne saken. For at varmepumper skal kunne installeres, må støygrensen i retningslinjene heves fra 35 dB til 50 dB. Forslagsstiller har kartlagt markedet og fått vite at flere varmepumpemodeller har et støynivå under 50 dB fra utedelen, bl.a. en populær modell fra Fujitsu som ligger på 44 dB. Sameiets egne retningslinjer fra 2023-24 er vedlagt; se nedenfor.

Saken trenger 2/3 flertall.

Dette er saksframlegget fra Marlene Riste:

Sak: Ny behandling – tillatelse til installasjon av varmepumpe

Det foreslås at årsmøtet på nytt behandler spørsmålet om installasjon av varmepumper i seksjonene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at seksjonseiere kan installere varmepumpe i egen bolig, forutsatt at installasjonen utføres av godkjent installatør og i henhold til retningslinjer fastsatt av styret. Alle kostnader til installasjon, drift og vedlikehold bæres av den enkelte seksjonseier.

Forslagsstillerens undersøkelser om støynivå på utedelen kan oppsummeres slik:

(...) Modellene med lavest støy ligger på ca. 48–52 dB målt ved utedel, mens opplevd lyd gjerne ligger rundt 39–44 dB. Dette vil variere noe med plassering og omgivelser, men gir et godt bilde av nivået på dagens løsninger rundt om.

Martinsen & Sønn trekker særlig frem Toshiba, Mitsubishi og Wilfa som blant de mest stillegående alternativene, mens AC-senteret trekker frem Fujitsu.

Til sammenligning opplyser Panasonic (feks. HZ25) rundt 47 dB, og er dermed ikke blant de aller mest stillegående modellene, men at det er den som er favoritten dersom vi ønsker å gå for Panasonic.

Jeg har også fått anbefalt Fujitsu (Airstage-serien), som er utviklet for nordiske forhold. En aktuell modell (Norgespumpe 12) oppgis til ca. 44 dB fra utedel, og beskrives som et mer stillegående alternativ, samtidig som den er driftssikker og godt egnet for vårt klima.

Forslag B: Prinsipiell godkjenning av spiraltrapp til balkong

Pedro Dos Santos har sendt forslag om å vurdere prinsipiell godkjenning av spiraltrapp mellom balkong i 2. etasje og terrassen. Tiltaket gjelder bare eneboligene.

Forslaget er vedlagt i pdf-format. Styret har to muligheter i denne saken:

Styrets mulighet 1): Forslaget avvises av disse grunnene:

- Forslaget mangler enhver begrunnelse for ønsket om spiraltrapp.
- Forslaget vil gi styret fullmakt til å utføre oppgaver som styret ikke kan pålegges. En fullmakt har derfor ingen mening.
- Det har ikke innkommet noen søknad om å få oppføre en slik trapp. Det har liten hensikt å utrede muligheten uten forankring i en søknad fra én eller flere seksjonseiere.
- Kommunen må ha et gårds-, bruks- og seksjonsnummer og en juridisk person som utgangspunkt for å behandle en søknad om tiltak på eksisterende bygning. Rådssøkende kontakt med kommunen vil kun gi generell avklaring.
- Kommunens gebyr for å behandle en slik søknad er mellom kr 16.000 og 24.000. Dette må betales av søkeren når en søknad foreligger og er godkjent av årsmøtet.
- Forslaget inneholder en prisantydning på en slik trapp (kr 80.000 - 110.000). Dette omfatter ikke kostnader til montering. Av hensyn til framtidig sikkerhet må det være et krav at trappen monteres av sertifisert personale.
- Forslaget ble innsendt etter fristen og kan derfor avvises. Dette er imidlertid den minst viktige grunnen til å avvise forslaget.

Styrets mulighet 2): Saken legges fram med sikte på å få en avstemning kun om det er ønskelig å åpne for spiraltrapp eller ikke. Forventede resultater:

- Forslagsstilleren får realitetsbehandlet forslaget hovedspørsmål i årsmøtet.
- Tilhørende underspørsmål, slik som manglende begrunnelse for tiltaket, vedtektsstridige forventninger til styret, uklart grunnlag for kommunikasjon med kommunen samt mangel på konkret søknad, berøres ikke i saksbehandlingen. Årsmøtet sier kun ja eller nei til å vurdere å åpne for etablering av utvendig spiraltrapp for eneboliger.
- Årsmøtet avgjør spørsmålet med krav om 2/3 flertall for forslaget.
- Ved positivt flertall (2/3) bes forlagsstilleren om å trekke til seg interesserte beboere - ikke styret som sådant - i en arbeidsgruppe som kan forberede saken til et framtidig årsmøte. Forslagsstillerens beskrivelse av prosjektet vil i så fall danne et grunnlag for retningslinjer for utvendig trapp.

- Ved negativt flertall (1/3) stilles saken i bero fram til det eventuelt kommer en konkret og begrunnet søknad om utvendig trapp.
- Ved søknad til kommunen må det sendes nabovarsel. Hver enkelt nabo besvarer nabovarslet på egne vegne uavhengig av årsmøtets eventuelle godkjenning av søknaden.

Styret diskuterer seg fram til et valg mellom mulighet 1 og 2.

Forslag til vedtak

Forslag 1, varmpumpe:

1) Styret foreslår å øke retningslinjenes støygrense ved utedelen fra 35 dB til 50 dB.

2) Styret støtter godkjenning av varmpumper etter forslag fra en beboer og på grunnlag av foreliggende retningslinjer.

3) Forslaget om å endre støygrensen i retningslinjene og forslaget om at varmpumpe tillates i boligene behandles logisk som én sak med avstemning om endring av støygrensen før tillatelse til varmpumpe.

Forslag 2, utvendig spiraltrapp:

Styret går inn for mulighet 2: Spørsmålet om sameiet kan vurdere å åpne for etablering av utvendig spiraltrapp ved eneboligene legges fram for votering med krav om 2/3 flertall.

Notater fra møtet

Forslag A: Behandles i forlengelse av styrets forslag om korreksjon av støygrense i gjeldende retningslinjer for varmpumpe. Styret anbefaler eierne å støtte forslaget. Styreleder kontakter forlagsstilleren og avtaler hvem som gjør hva under framlegging av forslaget.

Forslag B: Avvises grunnet små sjanser til å bli vedtatt. Den foreslåtte konstruksjonen er ikke ønskelig som del av vår bygningsmasse. Styreleder informerer forlagsstilleren i mail og inviterer til utdypende samtale om saken.

Vedtak

Forslag A, varmpumpe:

1) Styret foreslår å øke retningslinjenes støygrense ved utedelen fra 35 dB til 50 dB.

2) Styret støtter godkjenning av varmpumper etter forslag fra en beboer og på grunnlag av foreliggende retningslinjer.

3) Forslaget om å korrigere støygrensen i retningslinjene og forslaget om at varmpumpe tillates i boligene behandles logisk som én sak med avstemning om endring av støygrensen før tillatelse til varmpumpe.

Forslag B, utvendig spiraltrapp:

Forslaget avvises da det mangler aktuelle, alternative løsninger til ønsket om utvendig trapp.

Vedlegg

1. Forslag om prinsipiell godkjenning av spiraltrapp.pdf
2. spiraltrapp1og2.jpg
3. spiraltrapp3og4.jpg
4. Retningslinjer for etablering av Aircondition 2024.pdf

Sak 7

Gjennomføring av årsmøte

Årsmøtet avholdes fysisk:

Mandag 4. mai kl 18.00.

Styret har bestilt lokale for årsmøtet.

Sted: Zoé-kirkens kafé, Grensen 35, Sellebakk.

Styret går inn for at Vidar Olaussen skal lede møtet.

Vedtak

Informasjonene i saksframlegget tas til etterretning.

Sak 8

Øvrige årsmøteforberedelser

Protokollvitner. Forslag: Elin Christiansen og Tron Engløyen. Begge er forespurt og har gitt positivt svar.

Fordeling av oppgaver før og under møtet.

Bestilling av enkel servering (budsjettet).

Forslag til vedtak

Ingen innstilling.

Notater fra møtet

Glenn bistår med registrering av framøtte til årsmøtet.

Hans Ole gjennomgår regnskapet.

Renate holder styr på skriftlige avstemminger.

Vidar bestiller enkel servering som tidligere.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Elektronisk signert 22. april 2026

Sak 9

Trykking og forsendelse av årsmøteinnkallingen

Boligselskapet ønsker å distribuere årsmøteinnkallingen selv.

Det foreslås at forretningsfører bestiller trykking av heftene med vedlegg. Vi gjør oppmerksom på at eiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, har krav på å få dokumenter i forbindelse med årsmøtet fysisk.

35 hefter hentes: Vidar Olaussen

Må kunne hentes senest onsdag 22. april.

Vedtak

Trykking av dokumenthefter gjøres på oppdrag fra forretningsfører i OBOS. Styreleder henter heftene fra trykkeriet (The Pitch) senest 22. april.

Sak 10

Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte

Protokoller blir gjort tilgjengelige for eierne på Vibbo. Ønsker styret i tillegg en annen distribusjon avtales dette særskilt.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Sak 11

Fordeling av styrehonorar

Det foreslås at styret foretar en prosentvis fordeling av styrehonoraret, uavhengig av det kronebeløpet generalforsamlingen/årsmøtet senere vedtar.

Styrehonorar betales normalt i forbindelse med boligselskapenes faste lønnskjøringer 25. i hver måned. I årsoppgjøret har OBOS Lønningsavdeling en ekstraordinær lønnskjøring i april, mai og juni den 10. i de aktuelle månedene.

Styrehonoraret registreres av styret i Styreverrommet under økonomi og honorar. Dette må gjøres innen den 15. for utbetaling den 25. samme måned, og innen den 01. for utbetaling den 10. i de månedene det gjelder.

Styremedlemmene legger inn kontonummer og personinformasjon under "Min profil" i Styreverrommet.

Pensjonister som mottar styrehonorar, må sørge for å ha korrekt skattekort på plass. Pensjonistskatte kort kan ikke brukes for utbetaling av honorar/lønn.

Styremedlemmets navnHonorar i %

Leder Vidar Olaussen 35 %

Styremedlem Glenn Ryding 25 %

Styremedlem Renate Lie Riste 20 %

Elektronisk signert 22. april 2026

Varamedlem Hans Ole Hanssen 20 %

Notater fra møtet

Fordelingen av styrehonoraret er i år noe avvikende fra tidligere praksis. Dette skyldes utstrakt medvirkning fra Glenn Ryding ved mange praktiske gjøremål.

Vedtak

Enstemmig vedtatt.

Sak 12

Henvendelse fra beboer: Regnvann i postkassen

Styret fikk før jul en henvendelse om at postkassene tar inn vann slik at post og aviser blir våte i kassen i regnvær. I styret var det enighet om at dette kan forekomme, og at det kan være et problem.

Det har vært innhentet tilbud på oppføring av tak og levegger rundt postkassene. Kostnaden ville blitt kr 48.000 på hvert sted, en utgift styret ikke ser seg tjent med å påta seg.

Nytt moment i mars måned:

Styreleder har hatt 100 % suksess med påklistring av gaffateip bak lokket på postkassen. Ikke en dråpe vann slipper inn, og tiltaket er nesten gratis. Se vedlagte fotos. Det anbefales at informasjon om dette blir gitt i beboermøte etter årsmøtet den 4. mai. Dermed bør det være slutt på våte aviser og vannskadet post i våre kasser.

Vedtak 28. januar 2026 – Det skal gjøres forsøk på å få oppført tak og levegger rundt postkassene både i L.kroken og L.tunet.

Vedtak 5. mars 2026 – 1) Styret bruker ikke midler på skjerming av postkassene.

2) Glenn følger opp saken overfor Arca Nova og leverandøren av postkassene.

Vedtak 10. april 2026 – Klager på postkassene tas opp som informasjonssak i beboermøte rett etter årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret tar sikte på å avslutte denne saken ved informasjon i beboermøte.

Vedtak

Klager på postkassene tas opp som informasjonssak i beboermøte rett etter årsmøtet.

Vedlegg

1. postkasse1.jfif
2. postkasse2.jfif

Sak 13

Eventuelt

Kl. 17.00 ankommer pizzabudet!

Forslag til vedtak

Tatt til etterretning.

Notater fra møtet

a) Pizzalevering utsatt til kl. 17.15.

b) Mikkelsen Graving ordnet med feiing av strøsand i Løkkeberg-tunet onsdag 1. april. I Løkkebergkroken er det ikke blitt feid. Styreleder etterlyser dette.

c) Ødelagt feste til klatrenett på lekeplassen skal undersøkes og forsøksvis utbedres med eksisterende reservedeler. Skaden oppgis også til leverandør Kompan med tanke på 5-årsgarantien for leverte installasjoner.

Vedtak

Tatt til etterretning.

Stavlund AS
v/Henning Hesselberg
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: henning.hesselberg@stavlund.no

Deres ref.: 192260055 . Vår ref.: 1989-1-13 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Løkkeberghagen
Organisasjonsnr: 927858231
Seksjonseier: Mostafaei, Naser
Medeier:
Leilighetsnummer: 13
Adresse: Løkkebergkroken 5, 1636 GAMLE FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer: 13
Gnr. 303
Bnr. 1825

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7982791.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverføring, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser med ny seksjonseiers navn og kontaktinfo

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 897,81,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
FF hon og revisjon	183,57	
Velforening	104,00	
FutureHome	83,14	
Rørservice	210,63	
Felleskostnader brøk	2 038,75	
Mediakostnader	277,72	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 441,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 17 049,-
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 Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.andre.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 89 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Vidar Olausen, e-post: lokkeberghagen@styrorermet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Adresse	Løkkebergkroken 5
Postnr	1636
Sted	GAMLE FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	303
Bnr.	1825
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	300822922
Bolignr.	(null)
Merkenr.	A2021-1331603
Dato	05.11.2021

Innmeldt av ARCA NOVA ENTREPRENØR AS v/ Joakim Sjødahl

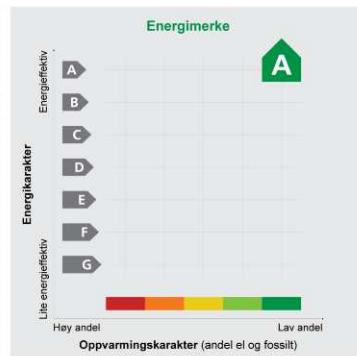
Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



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

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: SMÅHUS
Bygningstype: ENEBOLIG
Byggeår: 2021
BRA: 132,0

Dato for lekkasjetallmåling: 22.09.2021

Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

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

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Løkkebergkroken 5	Gnr: 303
Postnr/Sted: 1636 GAMLE FREDRIKSTAD	Bnr: 1825
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 13
Bolignr: (null)	Festelnr:
Dato: 05.11.2021 11:26:13	Bygnnr: 300822922
Energimerkenummer: A2021-1331603	
Ansvarlig for energiattesten: Privat	
Energimerking er utført av: ARCA NOVA ENTREPRENØR AS v/ Joakim Sjødahl	

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdressIdentId	
VegAdressIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3004
Gnr.	303
Bnr.	1825
Snr.	12
Fnr.	
Gateadresse	Løkkebergkroken 5
Postnummer	1636
Poststed	Gamle Fredrikstad
Bygningsnr.	300822922
Bolignr.	(null)
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	03.11.2021
Bygningskategori	SMAHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplasting	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplasting	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplasting	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplasting	
Areal yttervegger	195 m ²
Areal tak	66 m ²
Areal gulv	66 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m ²
Oppvarmet BRA	132 m ²
Totalt BRA	132 m ²
Oppvarmet luftvolum	315 m ³
U-verdi for yttervegger	0,10 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,09 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,09 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	52,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,35 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	22.09.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	90 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	90 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,89 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	62 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,87
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,26
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,740
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,86

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Fredrikstad (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.11.2021

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	ARCA NOVA ENTREPRENØR AS
Navn person	Joakim Sjødah

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	15,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,9
Pumper	0,6
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11926 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,62 kWh/(m ² år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7137 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	89,41 kWh/(m ² år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11766 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5587 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6339 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11926 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,5%
--------------------------------------	-------

Nabolagsprofil

Løkkebergkroken 5 - Nabolaget Nabbetorp/Løkkeberg - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lundheim rv, 22 Linje 2, 7, 101, 199	5 min	0.5 km
Sellebakk fergerleie Linje 804	5 min	2.4 km
Gamlebyen fergerleie Linje 803, 805	7 min	3.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min	3.6 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	9 min	4.3 km

Skoler

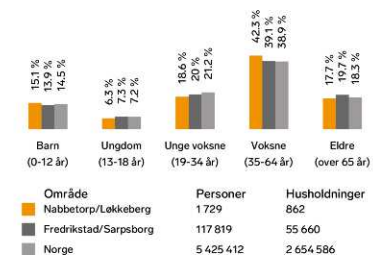
Sagabakken skole (1-7 kl.) 246 elever, 15 klasser	7 min	0.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...21 min)	2 min	2 km
Kjølbjerg skole (1-7 kl.) 261 elever, 16 klasser	6 min	2.6 km
Childrens International School Fredrikstad... 231 elever, 12 klasser	6 min	2.7 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 413 elever, 24 klasser	6 min	3 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min	3.6 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min	

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nabbetorp barnehage (0-5 år) 82 barn	7 min	0.6 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 85 barn	18 min	1.7 km
Petri barnehage (3-5 år) 12 barn	22 min	2 km

Dagligvare

Joker Langvik - Gml.fredrikstad Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min	0.9 km
Rema 1000 Sellebakk Post i butikk	16 min	1.4 km

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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 88/100

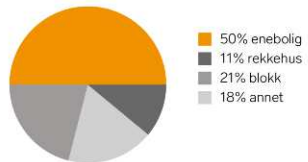
Gateparkering
Lett 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Sport

- Åbyggeveien balløkke 4 min 0,4 km
Ballspill
- Østsidens idrettsplass 5 min 0,4 km
Fotball
- Expressgym Sellebakk 5 min
- Actic Kongstenhallen 6 min

Boligmasse



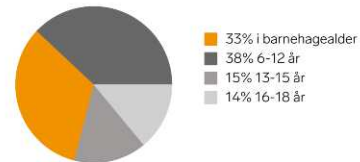
«Det er ett rolig område med hyggelige naboer og alle kjenner hverandre.»

Sitat fra en lokalkjent

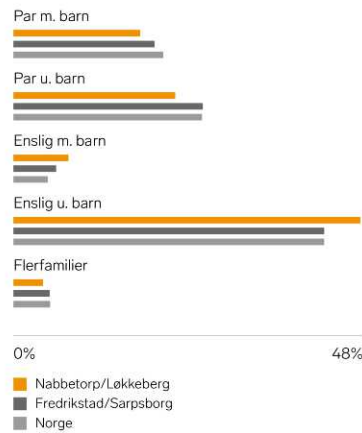
Varer/Tjenester

- Østsidens Storsenter 16 min
- Vitusapotek Østsidens Storsenter 16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

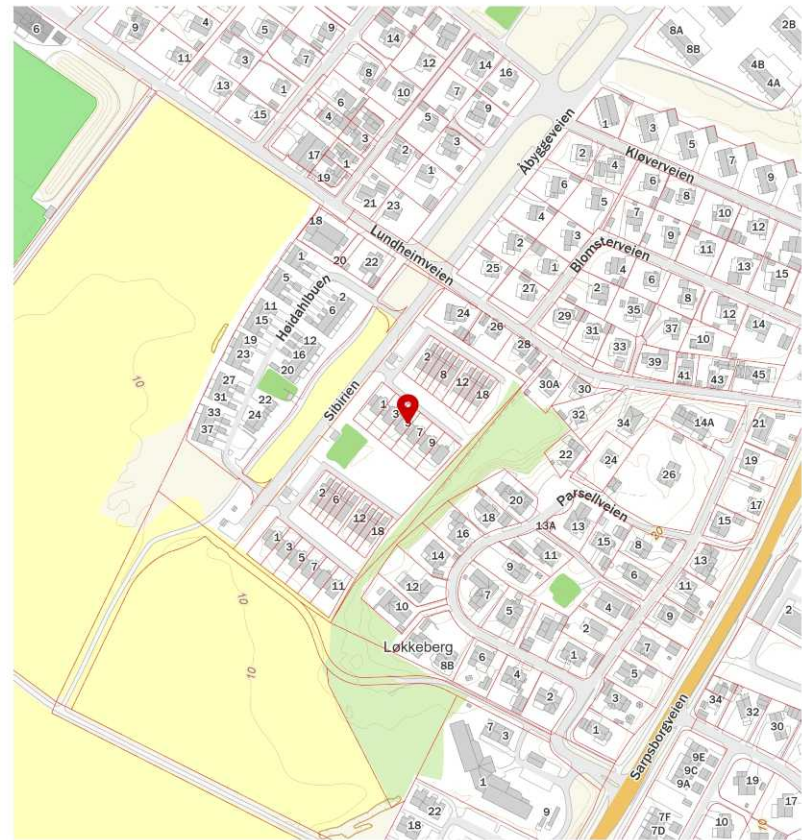


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

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



Gjensidige 

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt.

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din.

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din.

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Gjensidige 

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor 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.
5. 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.

STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

