PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

LERVIKVEIEN 29 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Lervikveien 29D

SKOLER

Manstad skole (1-7 kl.) 374 elever, 22 klasser	2 min 0.1 km
Vestbygda ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Tomb videregående skole 234 elever, 10 klasser	12 min 8.6 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	16 min 12.6 km

SPORT

Manstad skole	2 min
Gaustadhallen	6 min
Trimeriet Fredrikstad	13 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	15 min

VARER/TJENESTER

Værstetorvet	17 min
Torvbyen	17 min
Vitusapotek Ørebekk	12 min
Ditt apotek Ørebekk	12 min
Væstertorvet Vinmonopol	17 min
Østsiden Vinmonopol	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Manstad Linje 114, 199, 201	2 min 0.1 km
Råde stasjon Linje RE20	14 min 13.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min

BARNEHAGER

Gaustadgrenda barnehage (1-5 år) 69 barn	7 min 0.6 km
Preg barnehager Kjærre (1-5 år) 31 barn	15 min 1.3 km
Engelsviken barnehage (1-5 år) 41 barn	5 min 3.2 km

DAGLIGVARE

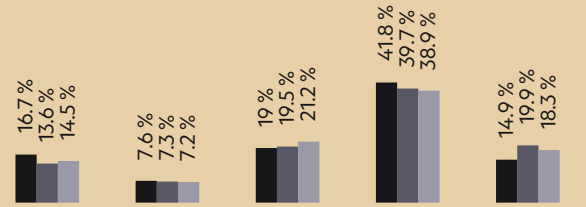
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	2 min
Kiwi Elingaardkilen	18 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

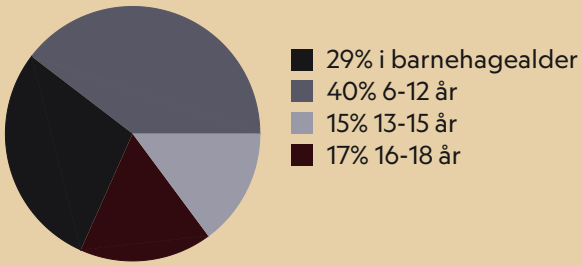
Coop Manstad Kjøtt Og Delikatesse	2 min
Kiwi Elingaardkilen	18 min

ALDERSFORDELING



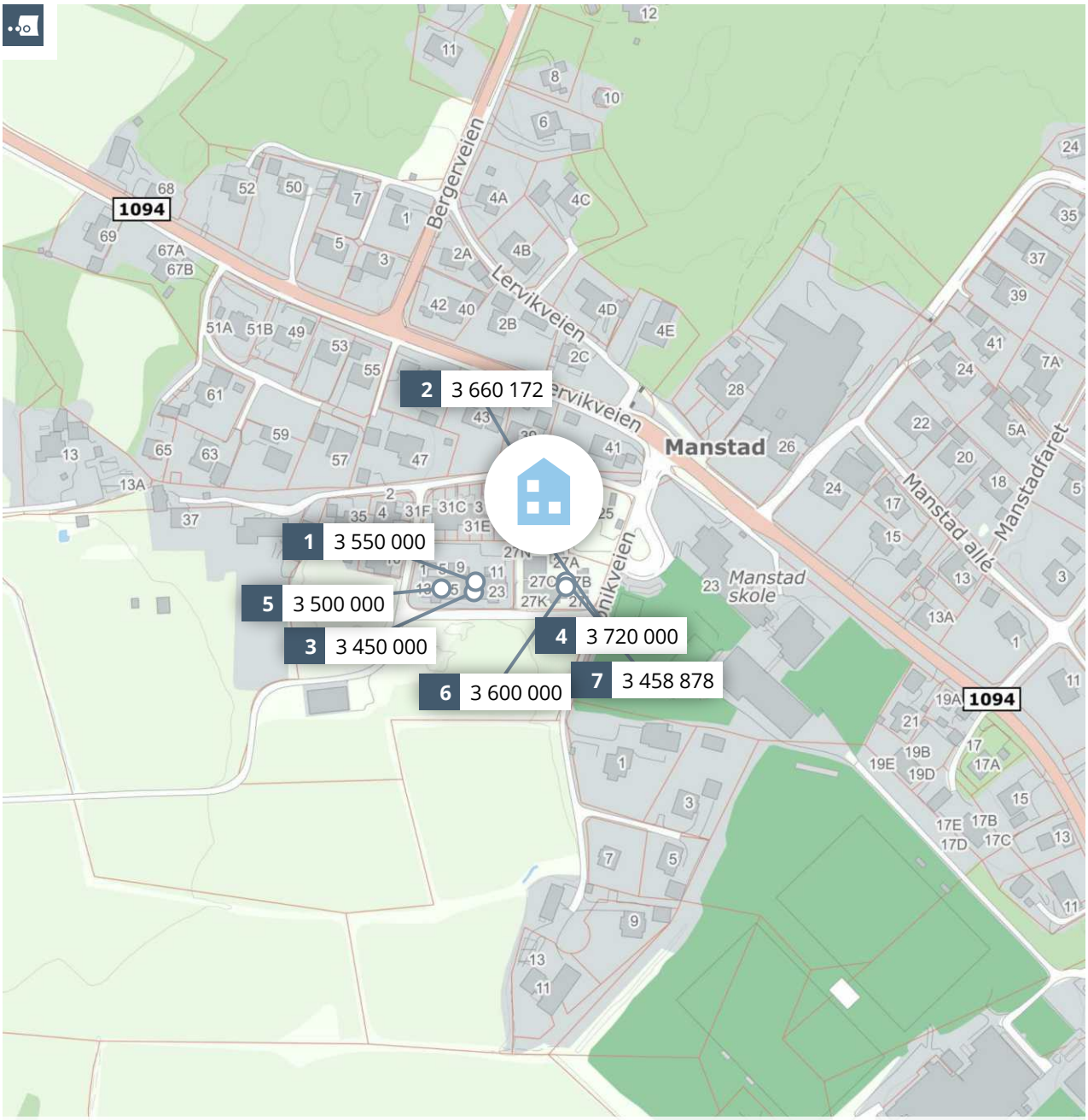
Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Stene Vestre	396	168
Kommune: Fredrikstad	83 891	38 212
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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



Meglers verdivurdering

LERVIKVEIEN 29 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 18.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Martin Spinnvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lervikveien 29 D, 1626 MANSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 115 BNR 80 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS STENE VESTRE

Verdivurdert til

3 600 000

-	3 600 000	45 570
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tillaveien 9									
	76 m²	2017	1. etg	2 sov	27.08.2024	3 590 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**46 711**
2	Lervikveien 29 H									
	79 m²	2022	2. etg	2 sov	05.03.2024	3 650 000	**3 650 000**	10 172	3 660 172	**46 331**
3	Tillaveien 21									
	77 m²	2017	2. etg	2 sov	10.10.2024	3 550 000	**3 450 000**	0	3 450 000	**44 805**
4	Lervikveien 29 E									
	73 m²	2022	2. etg	3 sov	16.05.2023	3 790 000	**3 720 000**	0	3 720 000	**50 959**
5	Tillaveien 15									
	76 m²	2017	2. etg	2 sov	08.01.2025	3 550 000	**3 500 000**	0	3 500 000	**46 053**
6	Lervikveien 27 J									
	78 m²	2020	2. etg	2 sov	19.05.2022	3 700 000	**3 600 000**	0	3 600 000	**46 154**
7	Lervikveien 27 C									
	78 m²	2020	1. etg	2 sov	18.09.2024	3 500 000	**3 450 000**	8 878	3 458 878	**44 345**

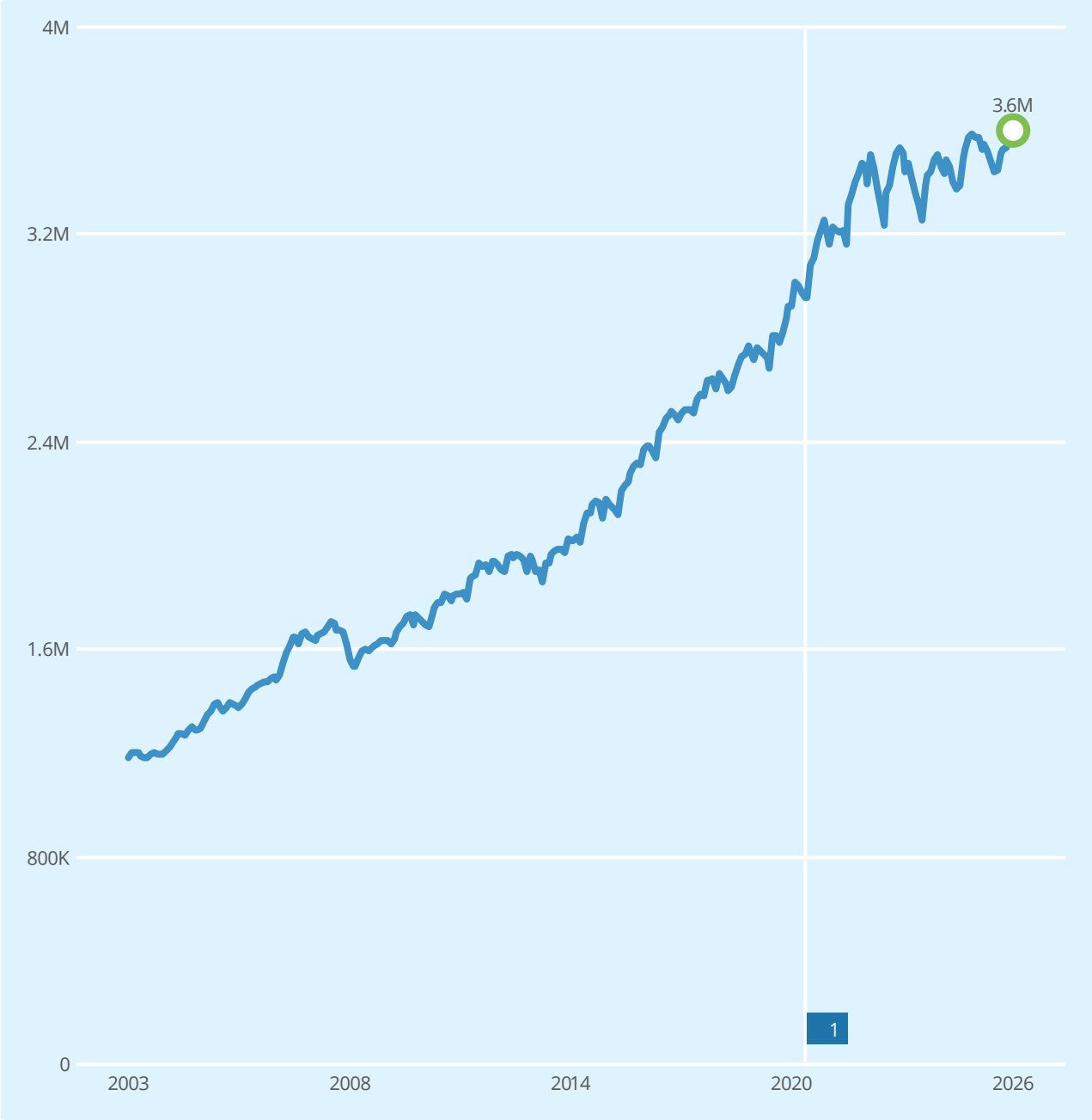
3-roms Selveierleilighet med bra standard. Alt på ett plan. Fine solforhold. Parkering.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.09.2022		26.09.2022	-	3 440 000	-	3 440 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i FREDRIKSTAD kommune nå

194
leiligheter til salgs

4.7M
4 433 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
101
dager

Leiligheter solgt i FREDRIKSTAD kommune siste 3 mnd

186
leiligheter solgt

3.7M
3.6M
3 527 000 Prisantydning i snitt
3 444 000 Salgspris i snitt
3.3M

Solgt i snitt i løpet av
124
dager

for 2.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 477 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 3 mnd

46 345 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

45 570 Lervikveien 29 D Totalpris 3 600 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Lervikveien 29 D, 1626 MANSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 115, bnr. 80, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22636-1008 **Referansenummer:** LS7505

Autorisert foretak: Takstpartner Østfold AS **Sertifisert Takstingeniør:** Mads Koppangen Hogsted

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstpartner Østfold AS

Takseringstjenester

Rapportansvarlig

Mads Koppangen Hogsted

Mads Koppangen Hogsted

Uavhengig Takstingeniør

takstpartnerostfold@gmail.com

911 67 646

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på et plan som er oppført på betongdekke.
Vegger består av isolerte bindingsverksvegger kledd med liggende trekledning.
Vinduer med 3-lags glass.
Ukjent konstruksjon i etasjeskille, men er bygget etter krav i TEK17.
Bolig fremstår som godt vedlikeholdt og ivaretatt.

Øvrig vises det til vurdering av de ulike konstruksjonene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bindingsverksvegger med liggende trekledning.
Vinduer med delvis fastkarm og delvis åpningsbare felt.
Balkongdør av tre med glass.
Inngangsdør i malt utførelse.
Treterrase på mark med spilerekkverk som er overflatebehandlet.
Terrassebord er impregnerte bord som ikke er overflatebehandlet.

INNVENDIG Gå til side

Gjennomgående lik parkett i alle rom, foruten våtrom, med malte gipsvegger og himlinger.
Listefri løsning i overgangen vegg/tak.
Plate på mark.
Største målte høydeforskjell i rom er 7 mm ved stikkprøver.
Hvitmalte slette fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom/teknisk rom

Vaskerom kombinert med teknisk rom.
Flislagt gulv med sokkelflis.
Malte gipsvegger med sokkelflis.
Malt gipshimling med listefri overgang.
Sluk, membran og tettesjikt fra byggeår, med ferdigattest som dokumentasjon.
Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, ventilasjons aggregat, rør-i-rør skap og sikringsskap.
Balansert ventilasjon med tilfredsstillende avtrekk.
Det er ikke foretatt hulltaking da det i tilstøtende soverom ikke var tilkomst til vegg og i vegg mot stue hvor det var vanninnstallasjoner i vegg ikke var forsvarlig å bore.
Det er derfor vurdert til lite hensiktsmessig med boring mot gang hvor det ikke er vann i nærheten.
Risikoen er også vurdert til lav på dette våtrommet da det ikke er dusj eller utslagsvask i rommet. Det er kun varmtvannsbereder, vannskap og vaskemaskin i rommet.

Bad

Flislagte vegger og malt gipshimling med listefri løsning mot himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Nedsenket dusjsone med mosaikkfliser.
Sluk, membran og tettesjikt fra byggeår, med ferdigattest som dokumentasjon.
Slett innredning med skuffer, gulvstående toalett, dusjhjørne med glassdører.
Balansert ventilasjon med tilfredsstillende avtrekk.
Måling foretatt i inspeksjonsluke i vegg bak dusjsonen.
Målinger foretatt uten utslag på fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er integrert Kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt på platetopp og vannstopper under vask.
Integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsbereder fra 2022 på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeår.
Ventilasjonsaggregat fra 2022.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Relativt flat tomt, opparbeidet med biloppstillingsplasser, plen og hekk mot naboeiendom.
Fuktsikring og drenering fra 2022, bygget etter gjeldende forskrifter.

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

Bygg og leilighet oppført etter gjeldende forskrifter i 2022.
Ingen forhold funnet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

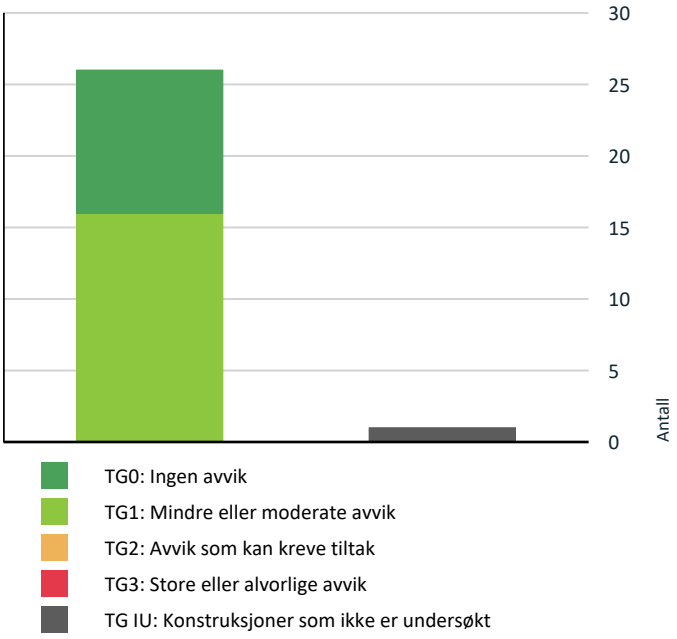
Boligbygg med flere boenheter

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

Leilighetens bruk og utforming stemmer med byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Vaskerom/teknisk rom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med delvis fastkarm og delvis åpningsbare felt.



TG 1 Dører

Beskrivelse
Balkongdør av tre med glass.
Inngangsdør i malt utførelse.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Treterrase på mark med spilerekkverk som er overflatebehandlet.
Terrassebord er impregnerte bord som ikke er overflatebehandlet.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Gjennomgående lik parkett i alle rom, foruten våtrom, med malte gipsvegger og himlinger.
Listefri løsning i overgangen vegg/tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Plate på mark.
Største målte høydeforskjell i rom er 7 mm ved stikkprøver.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvitmalte slette dører.



TG 0 Andre innvendige forhold

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt bad fra byggeår, malt gips i himling.
Innfelt servant med skuffer.
Gulvstående toalett.
Dusjhjørne med glassvegger og nedsenket gulv - 90x90

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt gipshimling med listefri løsning mot himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Nedsenket dusjsone med mosaikkfliser.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, membran og tettesjikt fra byggeår, med ferdigattest som dokumentasjon.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Slett innredning med skuffer, gulvstående toalett, dusjhjørne med glassdører.

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilfredsstillende avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Måling foretatt i inspeksjonsluke i vegg bak dusjsonen.
Målinger foretatt uten utslag på fukt.





ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom kombinert med teknisk rom.
Flislagt gulv med sokkelflis.
Resterende vegger og himling har malt gips.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte gipsvegger med sokkelflis.
Malt gipshimling med listefri overgang.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelflis.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt fra byggeår, med ferdigattest som dokumentasjon.



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, ventilasjons aggregat, rør -i-rør skap, sikringsskap

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med tilfredsstillende avtrekk.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da det i tilstøtende soverom ikke var tilkomst til vegg og i vegg mot stue hvor det var vanninnstallasjoner ikke var forsvarlig å bore.
Det er derfor vurdert til lite hensiktsmessig med boring mot gang hvor det ikke er vann i nærheten.
Risikoen er også vurdert til lav på dette våtrommet da det ikke er dusj eller utslagsvask i rommet. Det er kun varmtvannsbereder, vannskap og vaskemaskin i rommet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
Det er integrert Kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Komfyrvakt på platetopp og vannstopper under vask.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger





TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Balansert ventilasjon med eget aggregat fra byggeår.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder fra 2022 på ca. 120 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Elektrisk anlegg fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar
Elektrisk anlegg virker å være i orden og iht. slik det ble bygget.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering fra 2022, bygget etter gjeldende forskrifter.
Det er utbedret noe drenering/lekkasjer rundt parkeringskjeller og lagringsboder i følge eier.
Uklart hvilket omfang og hva som er utført, det vises til egenerklæringsskjema og sameiet for ytterligere informasjon.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Opparbeidet eiendom uten muligheter for større vannansamlinger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygg og leilighet oppført etter gjeldende forskrifter i 2022.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

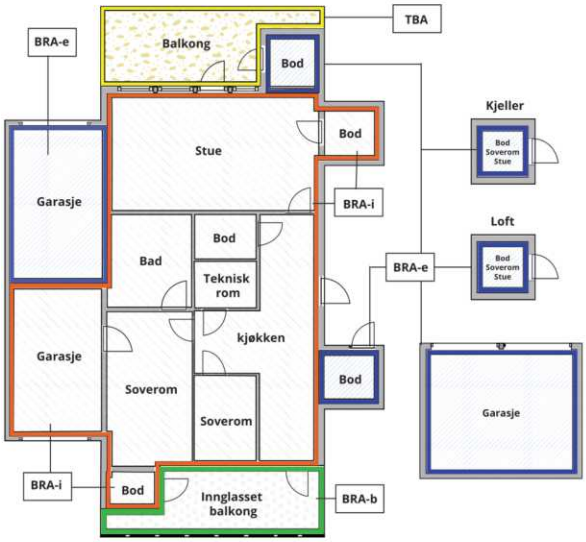
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	79			79	10
Kjeller		5		5	
SUM	**79**	**5**			**10**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, bad, gang, soverom, soverom 2, vaskerom/teknisk rom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-i tar for seg alle rom i leiligheten.
BRA-e er bod i kjeller ved parkeringskjeller.
TBA er terrassen i tilknytning til leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Leilighetens bruk og utforming stemmer med byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Takstpartner Østfold AS
Urteveien 27
1622 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Mads Koppangen Hogsted	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	115	80		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lervikveien 29 D

Hjemmelshaver
Bentsen Simon

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligfelt med umiddelbar nærhet til skole, idrettsanlegg og dagligvare, samt bussforbindelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.
Tomten er opparbeidet med plen, hekk mot naboeiendom og biloppstillingsplasser på fremsiden av bygget.
Det er også parkeringskjeller i tilknytning til leiligheten, med 1 parkeringsplass og heis.

Tinglyste/andre forhold

Der dokumentasjon foreligger og er fremvist er dette nevnt i rapporten. Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg, ut over det som er nevnt i rapporten. Rapporten tar for seg eiendommen slik den var på befaringsdagen. Tinglyste forhold er ikke fremlagt eller innhentet.
Rapporten er oversendt eier/rekvirent for gjennomlesing og aksept før benyttelse i offentligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gjennomgått etter befaring	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LS7505

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Fredrikstad	Oppdragsnr.	108260114
Addresse	Lervikveien 29 D		
Postnr.	1626	Sted	MANSTAD
Selgers navn	Simon Bentsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år og 8 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

3498653

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedringer utført i 2025 rundt fellesanlegg for p-kjeller/sportsboder hvor styret i sameiet hadde dialog med utførende

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret i sameiet har dette

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje ved enkelte steder i parkeringskjeller, og i noen sportsboder men ikke i min

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedringer ifm. drenering utført i 2025 rundt fellesanlegg for p-kjeller/sportsboder hvor styret i sameiet hadde dialog med utførende

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Styret i sameiet har dette

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Lydmålinger for trinnlyd mellom etasjene og støynivå ut fra hovedinngang utført i 2024

Er forholdet utbedret?

Delvis. Byttet inngangsdør i 2025

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest 16.06.2023

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er planlagt ett nytt byggetrinn mellom dagens byggetrinn for Lervikveien 29 og barneskolen

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Selvstendig vedlikeholdsansvar for egen balkong

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Simon Bentsen*

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET LERVIKVEIEN 27-29

Møtedato:	torsdag, 19. mars 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 17:30
Møtested:	Vestbygda Ungdomsskole, Lervikveien 9, Manstad

Møtet ble åpnet av **Eirik Arnesen**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble **Gina B. Liland** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble **Gina B. Liland** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Heidi Jeremiassen** og **Nicolay Lindberg** foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
12 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 12 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025
Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.
Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025
Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 40.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.
Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Styreleder velges særskilt.
Som styreleder for 2 år ble **Eirik Arnesen** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Ole Morten Andersen** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **John Olsen** foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Eirik Arnesen	På valg: 2028
Styremedlem:	Christel Hendriksen	På valg: 2027
Styremedlem:	Ole Morten Andersen	På valg: 2028
Varamedlem:	John Olsen	På valg: 2027

Møtet ble hevet kl. 18:00

Protokollen signeres av:

Møteleder/Protokollfører:
Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:
Nicolay Lindberg /s/

Protokollvitne:
Heidi Jeremiassen /s/

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Lervikveien 27-29
19. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Lervikveien 27-29

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**19.03.2026**
Tidspunkt:	**17:30**
Sted:	**Vestbygda Ungdomskole, Lervikveien 9**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
2. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **5.1.** Valg av styreleder for 1-2 år
   - **5.2.** Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
   - **5.3.** Valg av 1 varamedlem for 1 år
6. **INGEN INNKOMNE FORSLAG**

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Eirik Arnesen	På valg:	2026
Styremedlem	Ole Morten Andersen	På valg:	2026
Styremedlem	Christel Henriksen	På valg:	2027
Varamedlem	John Olsen	På valg:	2024

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/lervikveien27-29

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring AS
Polisenummer: 23755826/27990405

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Det er blitt gjennomført 3 styremøter i løpet av 2025.

Gjennom året har styret jobbet videre med reklamasjonene som har vært reist tidligere.

Fuktinntrengingen i bodene og parkeringskjelleren, utbygger utført i høst 2025 tiltak ved sprinkelsentralen, dette ser ut som har bedret problemet, styre kommer til å overvåke langveggen videre når det blir mildere igjen. Bod i kjeller er fortsatt ikke i orden. Syret setter en frist for å få dette utbedret ovenfor Tollef. Dette er arbeid som styret bør videre prioritere for 2026

Dør bytte etter rettsforliket, det er en del slapt arbeid som ble utført ved bytte av dører hos noen i 27 & 29, styre bør komme i kontakt med Tollef og sette en frist for å få dette utbedret innen rimelig tid.

Redskaps skjul og oppbevaring av sameiets utstyr. Vaktmester har i løpet av høsten påbegynt prosjektet med å få satt opp redskaps skjul og dette vil bli ferdigstilt til våren. Styret har i løpet av høsten 2025 kjøpt in en mindre støvsuger og felles vasketralle samt høytrykk spyler. Det har blitt montert hyller i teknisk rom for oppbevaring at utstyr.

Beising av fasade Vaktmester har i løpet av 2025 malt rekkverket ved svalgangene. For 27 og vil fortsette med dette for 29 i løpet av 2026

Det ble satt en frist til å male rekkverk for alle seksjonseieren 1 oktober 2025 de aller rak å bli ferdig og ny frist for de som ikke fikk gjort dette vil etter hvert komme.

Overvann i kjeller. 16 september 2025, fikk vi overvann i parkerings kjeller og svalgangen. Etter hendelsen med overvann har styret undersøkt behovet for tiltak samt fare for gjentagelse.

Det ble oppdaget at brønnpumpa var stilt for lavt i forhold til faktisk dybde på kummen, Dette resulterte i at pumpa slo ut på feil som førte til at den stoppet opp

Sameie har i løpet av 2025 signert ny avtale med Telenor, med ny tv pakke som gir være seksjonseiere mer frihet til selv å velge hvor mye tv og data de ønsker. Avtalen ble inngått 10.06.25 og avtale tiden er på 24mnd. I denne forbindelsen ble det også montert egen ruter for El bil ladding i kjeller.

I løpet av november har Hjelpemiddel sentralen montert dør automatikk på ytterdørene ved heis huset i 1 og 2 etg samt slusa til P-Kjeller. Dette utstyre er kun på utlån.

Vi har hat 1 dugnad i 2025 i juni, der mange ivrige som deltok, der ble det feid i P-Kjeller, gressplen rakt for løv og ugress fjernet. Første dugnad for 2026 er planlagt Lørdag 11. April

Årsmøte 2025 ble det vedtatt å utarbeide et inforskriv. Denne er å finne på sameiets hjemmeside Solibo Home

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Sameiet Lervikveien 27-29

Resultatregnskap 2025

	Noter	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	557 712	520 032	557 700	585 500
Innkrevd TV og data	2	176 880	166 320	177 000	205 000
Kapitalkostnader		0	132 000	0	0
Refusjon - Forlik		0	200 000	0	0
Sum inntekter		**734 592**	**1 018 352**	**734 700**	**790 500**
Driftskostnader					
Styrehonorar	3	40 000	55 000	40 000	40 000
Lønn	3	35 880	81 444	31 500	31 500
Personalkostnader	3	18 599	19 239	13 500	13 500
Strøm fellesarealer		26 714	21 626	29 000	29 000
Drift og vedlikehold	4	13 578	31 374	30 000	130 000
Drift og vedlikehold uteområder	5	84 342	19 875	20 000	40 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	6	24 110	11 420	40 000	40 000
Serviceavtale/drift heis		58 778	33 950	30 000	30 000
Drift og vedlikehold brannsikring		11 718	42 856	12 000	12 000
Revisjonshonorar		6 866	6 509	6 900	7 100
Forretningsførerhonorar		47 477	37 205	55 200	50 000
Juridisk bistand/konsulenthonorar		24 188	310 122	50 000	10 000
TV / Bredbånd		193 827	171 186	177 000	205 000
Andre driftsutgifter	7	49 481	29 671	31 350	27 900
Forsikringspremie		88 256	82 419	92 000	102 000
Sum driftskostnader		**723 813**	**953 894**	**658 450**	**768 000**
Driftsresultat		**10 779**	**64 458**	**76 250**	**22 500**
Finansinntekter		7 482	11 768	5 000	5 000
Finanskostnader		0	-16 424	0	0
Resultat av finansposter		**7 482**	**-4 656**	**5 000**	**5 000**
Årsresultat		**18 261**	**59 801**	**81 250**	**27 500**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	8	18 261	59 801		

Sameiet Lervikveien 27-29
Balanse 2025

	Noter	2025	2024
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		86 580	75 841
Restanser felleskostnader		0	9 024
Sum fordringer		**86 580**	**84 865**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		231 051	202 705
Bankinnskudd Skattetrekk DnB		451	25 072
Sum bankinnskudd og kontanter		**231 501**	**227 777**
Sum eiendeler		**318 082**	**312 643**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8	228 302	210 041
Sum opptjent egenkapital		**228 302**	**210 041**
Sum egenkapital		**228 302**	**210 041**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 116	16 754
Leverandørgjeld		68 661	37 592
Skyldig f.penger og off.avgifter		5 854	45 662
Annen kortsiktig gjeld		-852	2 594
Sum kortsiktig gjeld		**89 780**	**102 602**
Sum gjeld		**89 780**	**102 602**
Sum egenkapital og gjeld		**318 082**	**312 643**

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 25.02.26.

Sameiet Lervikveien 27-29

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra beboerne til dekning av felleskostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2025**	**2024**
Innkrevde felleskostnader	557 712	520 032
Innkrevd TV og data	176 880	166 320
Kapitalkostnader	0	132 000
Refusjon - Forlik	0	200 000
Sum innkrevde sameiekostnader	**734 592**	**1 018 352**

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	**2025**	**2024**
Lønn vaktmester	35 880	30 250
Lønn utv. Malerarbeid	0	41 572
Feriepenger	5 131	9 622
Styrehonorar	40 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	10 699	17 882
Arbeidsgiveravgift av påløpt ferielønn	723	1 357
Andre lønnsrelaterte ytelser	2 046	0
Sum	**94 479**	**155 683**

Sameiet har lønnet vaktmester. Styrehonorar er til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold	**2025**
Maling og maleutstyr	13 578
Sum drift og vedlikehold	**13 578**

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold uteområder	2025
Strøsalt, Hagekalk, Home box, mm.	7 041
Montert varmekabel	31 250
Varmekabel i hjulspor	32 926
Snøbrøyting	13 125
Sum drift og vedlikehold	**84 342**

Note nr. 6 - Reparasjon og vedlikehold utstyr	2025
Filter	18 260
Omlegging av kabel for billader	5 850
Sum reparasjon og vedlikehold utstyr	**24 110**

Note nr. 7 - Andre driftsutgifter	2025
Brukerrettigheter Finago, OCR-Gebyr, mm.	16 226
Kontingent og styreportal	7 091
Hageskur	6 409
Rake, treskaft, rengjøringsmiddel, mm.	7 892
Snøskuffe, skjøteledning, krok, batteri, mm.	4 786
Startpakke renhold	3 479
Høytrykkspyller/støvsuger	3 598
Sum andre driftsutgifter	**49 481**

Note nr. 8 - Disponible midler og Egenkapital	2025	2024
Disponible midler pr. 01.01.	**210 041**	**150 239**
Endringer:		
Årets resultat	18 261	59 802
Disponible midler pr. 31.12.	**228 302**	**210 041**
Annen egenkapital 01.01.	210 040	150 239
Årets resultat	18 261	59 801
Sum egenkapital pr. 31.12.	**228 302**	**210 040**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Lervikveien 27-29

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lervikveien 27-29 som viser et overskudd på kr 18 261. Årsregnskapet består av balanse per 31.12. 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12. 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Validert av SIGNICAT 28.02.2026

SOLHØI REVISJON AS

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 28. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
28.02.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2025 til årsmøtet i 2026. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 40.000**,-. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Eirik Arnesen stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av **ett** styremedlem

Ole Morten Andersen stiller til valg som styremedlem for **2** år

5.3 Valg av **ett** varamedlem

John Olsen stiller til valg som varamedlem for **1** år

6. INGEN INNKOMNE SAKER

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

HUSORDENSREGLER

SAMEIET LERVIKVEIEN 27-29

1. Formål.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Sameiet Lervikveien 27-29. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

2. Generelt om støy / lydnivå.

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Musikk og liknende skal dempes slik at naboer ikke forstyrres.

Arbeider som medfører sjenerende støy som f. eks banking, boring, sliping etc. skal ikke foregå mellom kl. 21:00 og kl. 08:00 på hverdager og fra lørdag kl. 21:00 til mandag kl. 08:00.

Musikk eller sangundervisnings er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.

Ved festlige sammenkomster som kan føre til mer støy enn alminnelig skal naboer varsles. Et slik varsel tilsidesetter ikke alminnelige hensyn til naboer.

Klager på sjenerende støy skal tas opp direkte med de berørte parter. Hvis ikke denne fremgangsmåten fungerer, henvender man seg skriftlig til styret.

3. Fellesarealer.

Sameierne har et felles ansvar for at fellesareal fremstår som ryddig og velordnet. Ved bruk av fellesarealene skal du rydde opp etter deg. Dersom det søles i fellesarealene, må vedkommende straks feie opp/ vaske etter seg.

Barnevogner, sykler, rullestoler, møbler og liknende må ikke plasseres i fellesarealer. Styret kan besørge slike ting fjernet på beboers regning.

Barnevogn eller rullestol kan dog settes utenfor leilighetsdør i kortere tid dersom ingen andre beboere har noe i mot dette. Private gjenstander må ikke oppbevares til sjenanse og til hinder for andre på fellesområdet (feks. sykler, barnevogner, ski).

Trappeoppgang skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Røyking er ikke tillatt i trappeoppganger, kjeller og garasjeanlegg.

Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass. Dersom det oppbevares annet utstyr på parkeringsplass skal dette oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

Garasjeport, dør til garasje og boder skal til enhver tid holdes låst.

4. Boder.

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive vesker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoffer eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

5. Avfallshåndtering.

Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall). Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

Papp og kartong skal brettes sammen. Det er ikke tiltatt at papp og kartong fra møbler eller store gjenstander kastes i sameiets pappcontainer. Dette må kjøres bort. Det samme gjelder møbler og avfall fra oppussing og liknende.

6. Dyrehold.

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne. Dersom det kommer gjentatte klager på sjenerende dyrehold, forplikter eierne å fjerne dyret fra leiligheten.

7. Dugnad.

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende ved behov, men plikt for de enkelte sameierne å delta. Manglende fremmøte til dugnad kan medføre at sameier blir fakturert for dette.

8. Overtredelse av husordensregler.

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

Ved brudd på husordensreglene bes berørte partner ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

VEDTEKTER FOR SAMEIET LERVIKVEIEN 27-29

Vedtatt i tilknytning til seksjonering av gnr. 115 bnr. xx i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Endret på ordinært årsmøte 17.04.2024.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 115 bnr. xx, Lervikveien 27-29, i Fredrikstad med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 22 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringskjeller). Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaver av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de rettigheter og begrensninger som måtte følge av tinglyste erklæringer og sameiets vedtekter.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdel og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken for boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25 tredje ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. PARKERINGSKJELLER MED FELLES TRAPP- OG HEISROM

Parkeringskjelleren er organisert som en næringsseksjon som eies i sameie mellom sameierne. Næringsseksjonen består av 25 parkeringsplasser og 29 boder, samt trappe- og heisrom, felles for byggetrinn 4 (Lervikveien 27), byggetrinn 5 (Lervikveien 29) og byggetrinn 6 (Lervikveien 25).

Eiendommen er delt i like mange andeler som det er parkeringsplasser og boder (54/54)

Til hver eierandel (1/54) er det knyttet enerett til bruk av parkeringsplass eller bod som angitt i vedlagt plantegning.
Hver boligseksjon har ved stiftelsen av sameie rett til bruk av 1 bod. De som kjøper parkeringsplass, har også rett til bruk av 1 parkeringsplass. Eier av boligseksjonene vil følgelig tilskjøtes 1/54 eller 2/54 dele av næringsseksjonen sammen med skjøtet på leiligheten.

Styret står fritt til å omdisponere parkeringsplasser, for å ivareta at sameiere med behov for HC-plass sikres dette så langt antall plasser rekker.

Eventuelle ledige parkeringsplasser og boder som utbygger sitter igjen med etter salg av leilighetene, kan fritt overdras fra utbygger til sameiere i sameiet, eller til andre med tilknytning til området Lervikveien/ Tillaveien.

Forholdet til fremtidig byggetrinn 6
Parkeringskjelleren er planlagt for også å dekke et eventuelt parkerings- og bodbehov for fremtidig byggetrinn 6. Byggetrinn 6 er planlagt sammenkoblet med svalgang til felles trappe- og heisrom på Lervikveien 27-29.

Eier av gnr 115 bnr 7 er gitt slik rett, og retten til tilkobling av svalgang til felles trappe- og heisrom, herunder også adkomst og bruk av denne og parkeringskjelleren vil også bli tinglyst på eiendommen som en rett for gnr 115 bnr 7. Kostnadsdelingen mellom eierne av felles næringsseksjon (snr 23) fordeles etter ideell eierandel til denne. Se § 8 Felleskostnader om dette.

Vedtektens § 6 kan ikke endre uten samtykke fra eier av gnr 115 bnr 7.

§ 7. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes av styret og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøte til avgjørelse.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.
Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knyttes til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Fellesutgiftene omfatter blant annet utgifter til forsikring av bygningsmassen, forretningsfører, felles strøm, renhold av fellesarealer, vaktmester, utvendig vedlikehold, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier. Utgifter til TV og data betales med like deler per seksjon.

Kommunale utgifter faktureres direkte til hver seksjonseier av Fredrikstad kommune. I den grad kommunale utgifter, herunder også fjernvarme faktureres sameiet, fordeles kostnaden etter eierbrøken.

Særskilt om parkeringsseksjonen
Parkeringsseksjonen er delt i 54 ideelle eierandeler. Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen med tilhørende felles trappe- og heisrom (snr 23), fordeles i henhold til eierandelene til denne seksjonen.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 1. i hver måned.

Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Terrasser/ balkonger som hører til den enkelte seksjon omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 10. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøte vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betalingen til dekning av fellesutgiftene.

§ 11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

§12. REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenheten må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 13. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 medlemmer. Styrets leder velges av årsmøtet. Årsmøte kan bestemme om det også skal velges en vara.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretninger om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder og styremedlemmer.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet regnes stemmegivning per seksjon. Ideell eierandel i parkeringsseksjonen (snr 23) gir ikke stemmerett på årsmøtet.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP
Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16. FORRETNINGSFØRER
Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av årsmøte med alminnelig flertall.

§ 17. ENDRINGER I VEDTEKTENE
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjon av 16.06.2017 nr. 65

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 115	**Bnr:** 80	**Fnr:** 0	Snr: 11
Adresse:	Lervikveien 29D		
Areal:	ca. 2540.3 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1110 - Boligbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1008 Lervikveien 31, Manstad	**Formål/Hensynssone:** 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse 1802 - Bolig, forretning, kontor	**Godkjent/vedtatt:** oktober 20, 2011
Reguleringsbestemmelser: Regbest1008_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 115/80/0/11

Eierrepresentant: Bentsen Simon

Regningsmottaker: Bentsen Simon

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	115	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	80	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	11				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300738776	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	Ferdigattest	Bolig		77,6

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BENTSEN SIMON	Lervikveien 29D	1626 MANSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 460 500,00 0/00	kr 3,20	01.06.2026	1/1	0	kr 4 673,00
1130	RENOVASJON - 660 L	4,00 660 L	kr 11 913,00	01.06.2026	1/22	0	kr 2 708,00
4372	AVLØP HYTTE FASTGEB.	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.06.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.06.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4360	AVLØP - BOLIG	180,00 M3	kr 38,09	01.06.2026	1/1	0	kr 7 885,00
4260	VANN - BOLIG	180,00 M3	kr 12,55	01.06.2026	1/1	0	kr 2 598,00

kr 21 941,00

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Stenseth Grimsrud Arkitekter AS
Markus Linge
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2018/19320-52-156367/2023-ASTMEE	115/7	16.06.2023

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
123/23

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 06.02.2023 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Lervikveien 27-29
Gnr. 115 Bnr. 80

Arbeidets art: Oppføring av to boligbygg med leiligheter.

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.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Astrid Meek
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

Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.
Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Lervikveien 27-29**

22.04.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.04.2026

Boligselskap:	Sameiet Lervikveien 27-29
Organisasjonsnr:	926 158 287
Gnr./bnr:	115 / 80
Eier(e):	Simon Bentsen
Seksjonsnr:	11
Adresse:	Lervikveien 29D, 1626 Manstad
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lervikveien27-29/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lervikveien27-29/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Fremtind Forsikring AS, avtalenr. 23755826
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
Eiendomsrett til parkeringsplass, tinglyses på seksjon 23.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.364,– pr. md.
TV og data (Telenor)	kr 670,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 3.034,– pr. md.**

Felleskostnadene inkl: Bygningsforsikring, strøm fellesarealer, snørydding/gressklipping, drift heis, vaktmestertjenster, forretningsførsel, styrehonorar, kabel-TV og andre drifts-kostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 11 611	0

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødselsnummer, 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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-115/80/0/11

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	28.10.2020	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	02.10.2020	02.10.2020	Saksnr.20/39515	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300738776	0	141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300738776: 141 - Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	670.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	670.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.02.2019	10.04.2019
IG - Igangsettingstillatelse	23.11.2020	10.04.2019
EB - Endre bygningsdata	26.11.2020	26.11.2020
MB - Midlertidig brukstillatelse	14.09.2022	22.03.2023
FA - Ferdigattest	16.06.2023	17.06.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	77.6	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	335.0	0.0	335.0	0.0
H01	4	335.0	0.0	335.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Lervikveien	29D		1626 MANSTAD

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lervikveien 29 D, 1626 Manstad
Gnr. 115, Bnr. 80, Snr. 11, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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.
