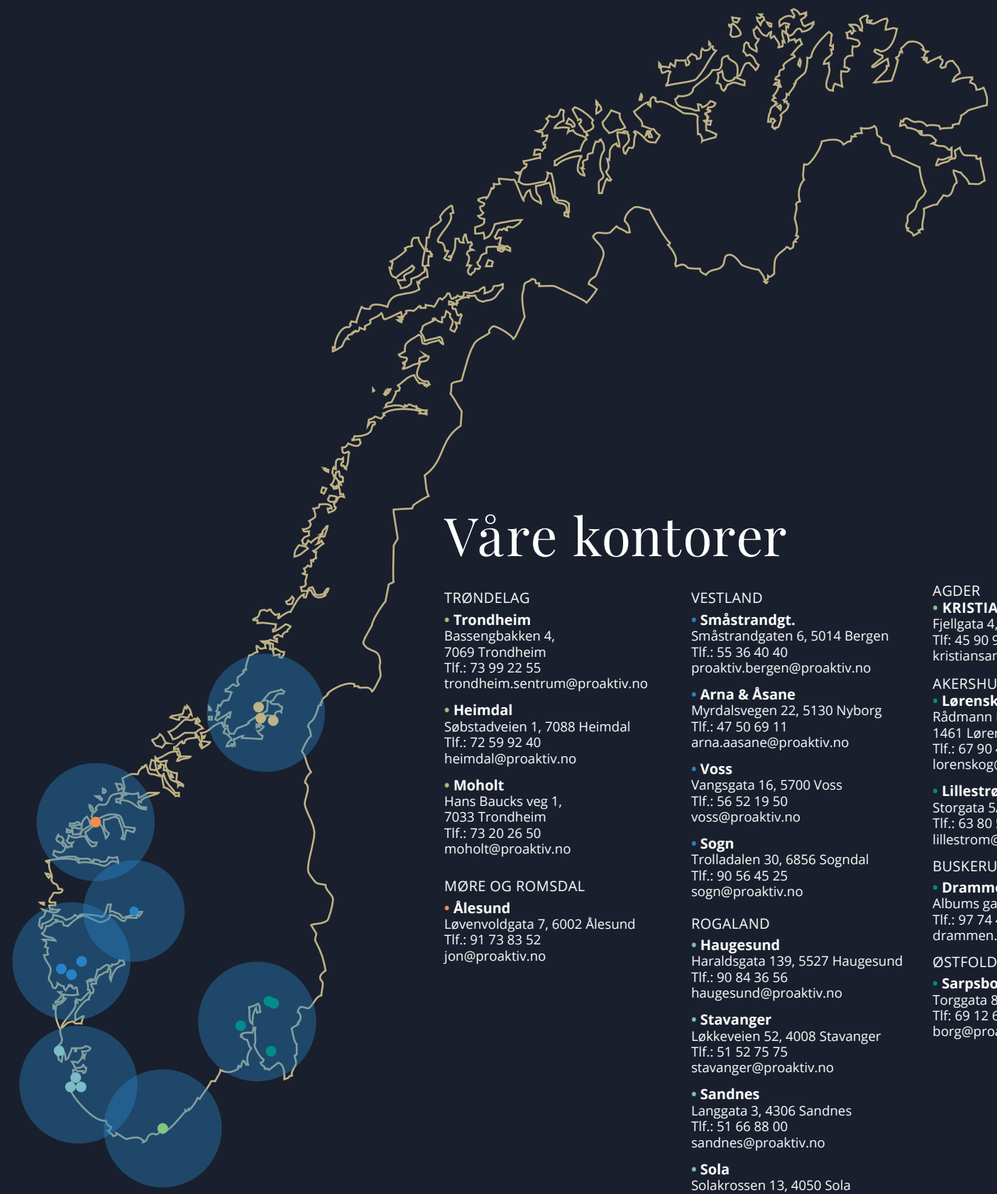
PROAKTIV

Andelsleilighet i 2. etasje

2 soverom - Balkong - Sentralt!

LUDVIG ENGES VEI 40



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

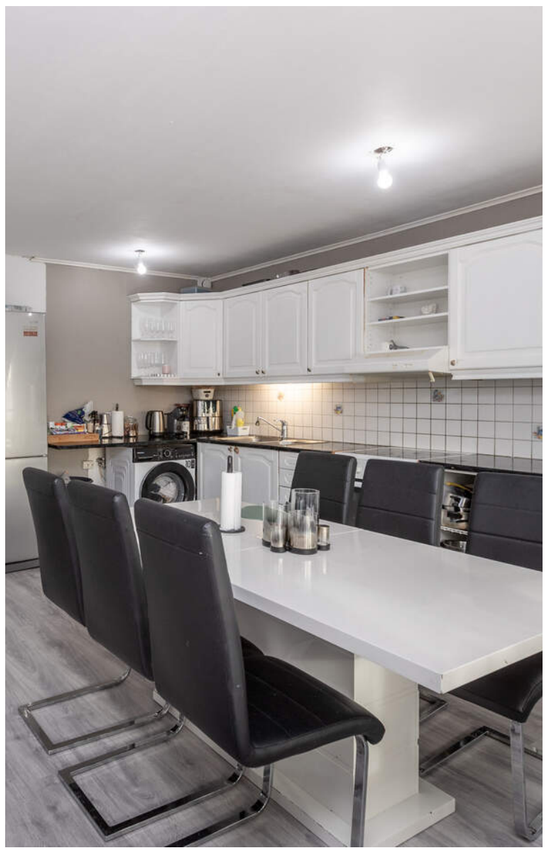
ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

ALVIM

Andelsleilighet i 2. etasje - 2 soverom - Balkong - Sentralt!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG

Gnr./Bnr.: Gnr. 1, bnr. 2370, andelsnr. 7, org.nummer 948516721 i Ludv Engesvei Borettslag

Prisantydning: 1.690.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 328.790,-

Totalpris: 2.019.880,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1964

Rom/soverom: 3/2

BRA: 72 m²

BRA-i: 70 m²

Garasje/Parkering: Parkeringstype er oppgitt som biloppstillingsplass, og borettslaget har noen garasjer.

Tomt: 5559.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 9.022,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling felles lån, oppvarming og varmtvann, personalkostnader, styrehonorar, arbeidsgiveravgift og pensjon, revisjonshonorar,

forretningsførerhonorar, vaktmester, kontingent NBBL, vedlikehold, kabel TV, utvendig forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt, festeavgift, kostnader fellesstrøm, energi og fyring samt andre driftskostnader.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
14 Boligen i bilder
20 Plantegninger
22 Kjerneinformasjon
27 Vedlegg

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**

Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannesen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir oppnår et resultat som selger er fornøyde med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet
Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

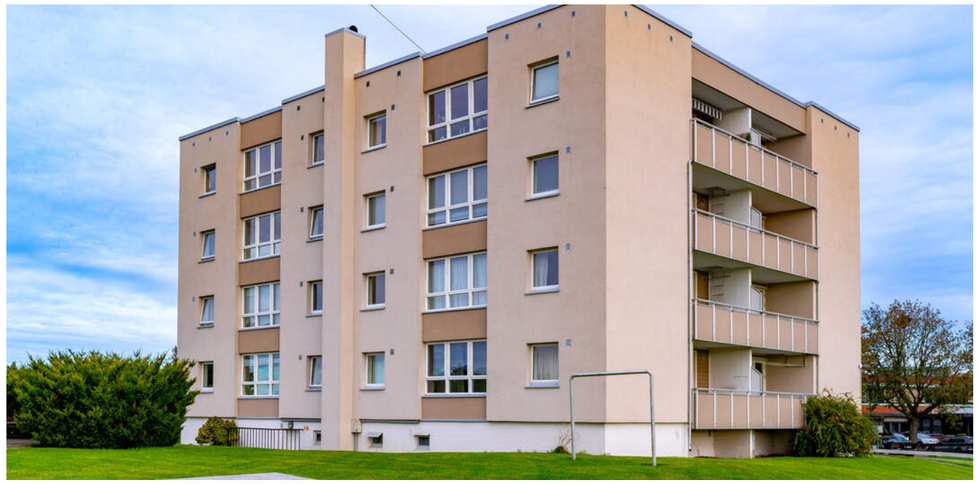
Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.



ALVIM

Kommune: *Sarpsborg* / ***Område:*** *Alvim*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger attraktivt til på Alvim i Sarpsborg, i et etablert og sentralt boligområde med kort vei til det meste man trenger i hverdagen. Her bor du med en praktisk beliggenhet som kombinerer nærhet til butikker og servicetilbud med enkel adkomst til Sarpsborg sentrum og gode kommunikasjonsmuligheter.

I nærområdet finner du AMFI Borg kjøpesenter, med et godt utvalg av butikker og servicetilbud, samt dagligvarebutikker som gjør de daglige innkjøpene enkle og lett tilgjengelige. Det er også kort vei til Alvimhaugen skole og barnehage, noe som gjør beliggenheten praktisk for barnefamilier.

OFFENTLIG TRANSPORT

Nortura Linje 136	2 min 0.1 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	7 min 3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 29 min

DAGLIGVARE

Coop Extra Alvim PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Borg	8 min

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	8 min
Vitusapotek Borg	8 min

SPORT

Alvimhaugen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
Grusbane sparta Fotball	16 min 1.4 km
InterPadel Sarpsborg	10 min
SATS Tunejordet	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

AMFI Borg	7 min
Circle K Alvim	10 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

Området har gode bussforbindelser, med enkel forbindelse mot både Sarpsborg og Fredrikstad. For deg som pendler med bil, er det kort vei til E6, noe som gir effektiv adkomst til resten av Østfold. Sykehuset Østfold på Kalnes ligger også innenfor behagelig kjøreavstand.

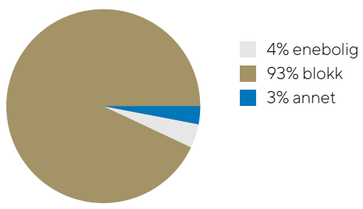
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Sarpsborg sentrum ligger kun ca. 2,5–3 km unna og byr på et bredt utvalg av butikker, kaféer, restauranter, kulturtilbud og øvrige servicetjenester. Her finner du blant annet Storbyen kjøpesenter, kino, bibliotek og hyggelige møteplasser. For den som ønsker å kombinere byliv med fritidsaktiviteter, byr Sarpsborg også på flere grønne områder og rekreasjonsmuligheter.

Ludvig Enges vei 40 har dermed en beliggenhet som gjør hverdagen enkel og fleksibel, enten du ønsker kort vei til handel og tjenester, gode kollektivforbindelser eller enkel tilgang til sentrum og hovedveinettet. En praktisk beliggenhet som passer for både førstegangskjøpere, etablerere og andre som ønsker en lettvint hverdag i Sarpsborg.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



SKOLER

Alvimhaugen barneskole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Sandesundsveien barneskole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	18 min 1.6 km
Kruseløkka ungdomsskole (8-10 kl.) 553 elever, 38 klasser	5 min 2.6 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	7 min 3.9 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	8 min 4.8 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	20 min 1.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	8 min 5.2 km

BARNEHAGER

Alvim barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.4 km
Askeladden barnehage Borg (0-5 år) 78 barn	15 min 1.3 km
Snarveien Fus barnehage (0-5 år) 86 barn	16 min 1.4 km

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Alvim barnehage - 4 min
Askeladden barnehage Borg - 15 min
Snarveien Fus barnehage - 16 min

Skoler
Alvimhaugen barneskole (Barneskole) - 5 min
Sandesundsveien barneskole (Barneskole) - 18 min
Kruseløkka ungdomsskole (Ungdomsskole) - 5 min
Tindlund ungdomsskole (Ungdomsskole) - 7 min
Grålum ungdomsskole (Ungdomsskole) - 8 min
St. Olav videregående skole (Videregående skole) - 20 min
Seiersborg videregående skole (Videregående skole) - 8 min

Sport og trening
Alvimhaugen skole - 2 min gange
Aktivitetshall, ballspill
0.2 km
Grusbane sparta - 16 min gange
Fotball
1.4 km
InterPadel Sarpsborg - 10 min gange
SATS Tunejordet - 4 min kjøring

VELKOMMEN TIL LUDVIG ENGES VEI 40

Vi starter utendørs...

Parkering
Parkeringstype er oppgitt som biloppstillingsplass, og borettslaget har noen garasjer.

Borettslaget har i dag 16 tilgjengelige garasjeplasser. Det er styret som fordeler garasje- og parkeringsplasser etter søknad fra lagets andelseiere.

Andelseiere som ønsker garasjeplass, henvender seg til styret og blir satt opp på liste. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet. Garasjeplassen følger ikke leiligheten ved salg. Framleie av garasjeplass er ikke tillatt. Styret fastsetter den årlige avgiften for bruk av garasjeplass. En garasjeplass kan sies opp av styret dersom en andelseier ikke har bil over en periode på 6 måneder. Når andelseier sier ifra seg tildelt garasjeplass, men senere ønsker å benytte seg av en garasjeplass igjen, vil andelseier settes bakerst på ansiennitetslisten.

Elektriske rullestoler skal plasseres i carport ved garasjen. Denne plassen skal kun benyttes til dette formålet.

Styret har jobbet over lang tid med å innhente tilbud på mulig el-bil lading. Dette er komplisert og dyrt siden det bl.a. må oppgraderes strømtilførsel (kapasitet) og ny trafo, etc. før dette kan iverksettes. Leverandører har vært negative til å gå inn i slikt prosjekt til nå, men styret jobber med saken.

Kjøretøy må ikke parkeres foran inngangen eller innkjørsel. Uregistrerte kjøretøy kan ikke hensettes på borettslagets eiendom eller p-plasser. Feilparkerte kjøretøy vil bli borttauet på eiers regning, uten nærmere varsel. Lek og opphold foran garasjene er ikke tillatt.

Tomtestørrelse
5 559,90 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er flat og tilpasset samtlige boenheter som tilhører borettslaget. Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Store flater med gressplen. Det er plantet noe prydbusker og trær.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leiligheten ligger i 2. etasje i en boligblokk oppført i 1964. Bygget har betongmur med betongdekke i kjelleren. Byggemåte over grunn er opplyst å være yttervegger i mur og tre, og ytterveggene er hovedsakelig kledd inn med vedlikeholdsfrie plater samt noe liggende kledning ved balkonger. Bygget har flatt tak. Vinduer er isolerglass i pvc-rammer med overflatebehandling, og kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Ytterdør er i tre, og verandadør er i tre med isolerglass. Fra stuen er det utgang til balkong med rekkverk i aluminium og plater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i ytterdørens alder, som medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.

- Innvendig > Overflater - gulv
Avvik: Overflater har forskjellig alder og har varierende slitasjegrad.Noe løse fuger i flis enkelte steder.

- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Avvik: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Avvik: Tilstand med tanke på alder. Det er ikke brukt fuktbestandig overflatematerialer på vegg i våtsone.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv
Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Det er bruksslitasje / fuktmerker på kjøkken. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg.
Det bemerkes at det står en vaskemaskin på kjøkken. Ved lekasje på denne vil det bli skader på gulv.
Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: Vannledninger er utført som rør-i-rør-system og opplyses å være fra ca.. Anlegget har på befaringstidspunktet en alder på ca. år og vurderes å være innenfor normal forventet brukstid. Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen.

- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Avvik: Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det må utføres en kontroll av fagfolk av anlegget.Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut ifra disse kriterier. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering må kommunen eller en rørlegger kontakstes, med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
Avvik: Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Avvik: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold. Sluk er plassert under dusjkabinett og har ikke latt seg besiktige/undersøke ved befaringen. Tilstanden til sluk og membran/tetting rundt dette er dermed ukjent, dusjkabinettet må demonteres / flyttet slik at sluk kan kontrolleres nærmere med tanke på funksjon, fall og tetthet.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Elektrisk anlegg:

25 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.
Avvik: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
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.

Bygningssakskyndig
Sigurd Grydeland (befaringsdato: Tirsdag, 29. september 2026)

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:
Entré, kjøkken, stue, bad og 2 soverom

Det medfølger også en bod i kjeller.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

2. etasje
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 7 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Det medfølger en kjellerbod på ca 2m2.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Standard
Leiligheten har en fin beliggenhet i 2. etasje og har normal standard. Det er porttelefon i bygget og det medfølger kjellerbod.

Vi kommer inn i entre som har inngang til bad og ett soverom.

Videre inn kommer vi til stue som har åpen løsning til kjøkken. Stue er lys og trivelig med fin plass til salong og spisestue. Det er store vindusflater som gir godt med dagslys inn i rommet. Fra stue er det utgang til balkong.

Kjøkken har lys innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er belysning over benkeplaten og frittstående hvitevarer. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Det er godt med skap og benkeplass.
Bad 2. etasje:

Badet har belegg på gulv, malte plater på vegg og malt overflate i tak. Baderomsinnredningen består av dusjkabinett, servant med skuffer under, høyskap og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Rommet har naturlig ventilering med ventil.

Det er 2 soverom i leiligheten.

Innvendige overflater har laminat, belegg og fliser på gulv.
På vegger er det malte plater og fliser.
Himling har malte overflater.

Boligen har mekanisk og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg.

Elektrisk anlegg: 25 amp hovedsikring med underkurser, automatsikringer og overbelastningsvern.

Leiligheten har en sentral beliggenhet på Alvim. Et barnevennlig boligområde med kort vei til barnehage og skole.

Oppvarming
Boligen varmes opp med sentralfyr. Radiator og varmekabel, vannbåren varme (radiator og gulvvarme).

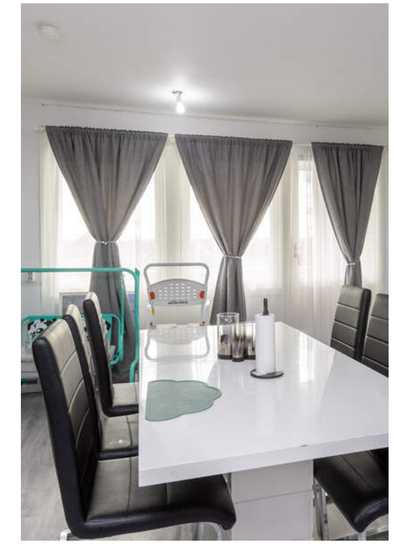
Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Modernisering og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2025:
• Fiberkabel/nett er installert i alle leiligheter.

Arbeid utført i regi av Borettslag:
2025:
• Det har vært utført fasadevask på begge blokkene.
• Ventilasjonsanlegget har vært inspisert og det er installert nye vifteanlegg i begge blokkene. Vedlikehold bygging omfatter: ventilasjonsarbeid.
• Gjerdet utenfor 40 har blitt skiftet ut.
• Vedlikehold bygging omfatter: Montering av isoleringsglass i ramme.
• Garasjer: Opplegg til rullestol/scooter og ordent sikringsskap.

STUE

Stue er lys og trivelig med fin plass til salong og spisestue. Det er store vindusflater som gir godt med dagslys inn i rommet. Fra stue er det utgang til balkong.



KJØKKEN

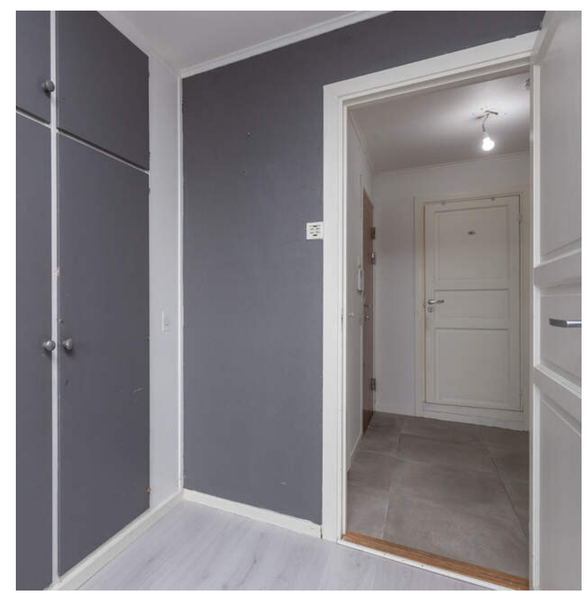
Kjøkken har lys innredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Det er belysning over benkeplaten og frittstående hvitevarer. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Det er godt med skap og benkeplass.

BAD

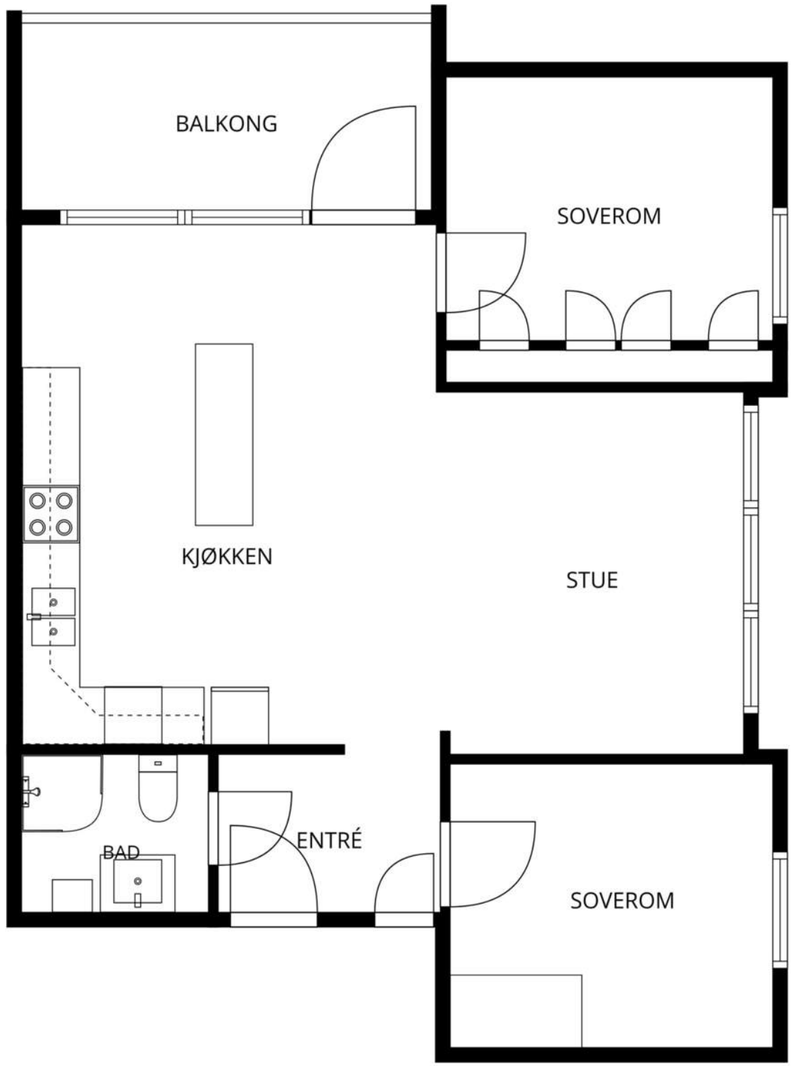
Badet har belegg på gulv, malte plater på vegg og malt overflate i tak. Baderomsinnredningen består av dusjkabinett, servant med skuffer under, høyskap og toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Rommet har naturlig ventilering med ventil.

SOVEROM

Det er 2 soverom i leiligheten.



PLANTEGNINGER



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
5 559,90 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er flat og tilpasset samtlige boenheter som tilhører borettslaget. Pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Store flater med gressplen. Det er plantet noe prydbusker og trær.

ØKONOMI

Forretningsfører
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget
Ludvig Engesvei Borettslag, org.nr. 948 516 721, ligger i Sarpsborg kommune. Borettslaget består av 34 enheter. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Tomten, gnr. 1 bnr. 2 370 i Sarpsborg kommune, er festet. Det er inngått festavtale i 1965 med Sarpsborg kommune. Årlig festeavgift er kr 5 039,00, og avgiften reguleres 01.01.2033. Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning for fellesutgifter.

Vedtatte saker:
- På ordinær generalforsamling 12.04.2023 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å ikke sette i gang sentralfyren hvis strømprisene fortsatt holder seg høye utover høsten/vinteren.
- Per 08.04.2026 har borettslaget 16 tilgjengelige garasjeplasser. Styret fordeler garasje- og parkeringsplasser etter søknad fra andelseiere. Andelseiere som ønsker garasjeplass, henvender seg til styret og blir satt opp på liste. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet, følger ikke leiligheten ved salg, og framleie av garasjeplass er ikke tillatt. Styret fastsetter den årlige avgiften for bruk av garasjeplass. En garasjeplass kan sies opp av styret dersom en andelseier ikke har bil over en periode på 6 måneder. Dersom en andelseier sier fra seg tildelt garasjeplass og senere ønsker garasjeplass igjen, settes vedkommende bakerst på ansiennitetslisten. Elektriske rullestoler skal plasseres i carport ved garasjen, og denne plassen skal kun benyttes til dette formålet. Forslaget til garasjeregler ble vedtatt som et tillegg til dagens ordensregler.

Pågående saker
- Strøm/oppvarming er underlagt Norgespris per nå, men styret arbeider videre med andre alternativer.
- Styret ønsker å skille ut garasjene som et eget garasjelag. Det vil da bli et eget budsjett for dette, som vil benyttes til oppgradering og vedlikehold. Dette opplyses å være nødvendig for å rettferdiggjøre vedlikeholdskostnader overfor øvrige beboere. Styret ønsker derfor innspill fra brukere av garasjene og er i dialog med SOBBL vedrørende det juridiske.
- Styret har over lang tid arbeidet med å innhente tilbud på mulig elbillading. Dette er komplisert og kostbart siden strømtilførsel, kapasitet og ny trafo må oppgraderes før dette kan iverksettes. Leverandører har så langt vært negative til å gå inn i et slikt prosjekt, men styret arbeider videre med saken.

Felleskostnader pr. mnd
9.022,-
Felleskostnader inkluderer
renter og nedbetaling felles lån, oppvarming og varmtvann, personalkostnader, styrehonorar, arbeidsgiveravgift og pensjon, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, vaktmester, kontingent NBBL, vedlikehold, kabel TV, utvendig forsikringer, kommunale avgifter, eiendomsskatt, festeavgift, kostnader fellesstrøm, energi og fyring samt andre driftskostnader.

Andel fellesgjeld
328.790,- per fredag, 9. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12132267284, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09-10-2026: 5,25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 09-10-2026: kr 8912719
Andel av saldo: kr 264105
(siste termin 30-12-2045)
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 15160455923, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09-10-2026: 5,25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 09-10-2026: kr 2182904
Andel av saldo: kr 64685
(siste termin 31-03-2035)
IN-Ordning: Nei

Andel fellesformue
31.804,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026: overskudd kr 882 200.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 762 074.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:
- Styret ønsker å skille ut garasjene som et eget garasjelag. Det vil da bli et eget budsjett for dette som vil benyttes til oppgradering og vedlikehold av disse.
- Styret har jobbet over lang tid med å innhente tilbud på mulig el-bil lading. Dette er komplisert og dyrt siden det blant annet må oppgraderes strømtilførsel (kapasitet) og etableres ny trafo før dette kan iverksettes.

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

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold
- Husdyrhold: Se husordensregler.
- Dyrehold: iht den nye loven om borettslag er dette tillatt, men må søke styret om godkjenning.
- Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Forsikring
Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer 87371660

Sikringsordning
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i uregulert område og omhandles av Kommunedelplan Sarpsborg sentrum.

Eiendommensbetegnelse
7

Vei/Vann/Avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Torsdag, 15. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 690 000,00 (Prisantydning)

328 790,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————————
2 018 790,00 (Kontraktsum totalt)
328 790,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————————
2 018 790,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————————
1 090,00 (Omkostninger totalt)

————————————————————
2 019 880,00 (Totalpris inkl. omkostninger)
————————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdelsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse
Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt
Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler
Ifølge tvangsfullbyrdelsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.
I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:
(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring
Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler
Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse
Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning
For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.
For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring
Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring
Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Leilighet
Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
SARPSBORG kommune
gnr. 1, bnr. 2370
Andelsnummer 7

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 70 m²

Befaringsdato: 29.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-3217 **Eiendomsverdi ref nr:** GG5687

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i bolig blokk.
Det medfølger en kjellerbod på ca 2m2.
Bygget har porttelefon.

Felleskostnader er på 9022,- pr mnd.

Boligen varmes opp med sentralfyr til radiator og varmekabel.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i pvc ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en balkong på 7m2. Rekkverk i aluminium og plater.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er preget av laminat, belegg og fliser.
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte overflater.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Malte plater på vegg og malt overflate i tak.
Belegg på gulv.
Membranen er vurdert ut fra alder.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig ventilering med ventil.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilrte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Frittstående hvitevarer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad. Jernrør til radiator.
Synlige avløpsrør i pvc plast.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg.
25 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m²
Totalpris	2 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 150 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

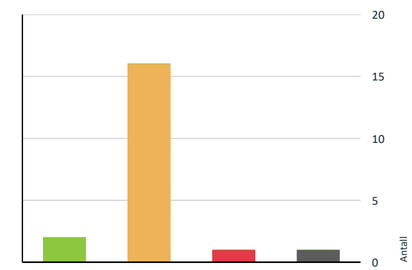
- Det foreligger ikke tegninger

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Sammendrag av boligens tilstand

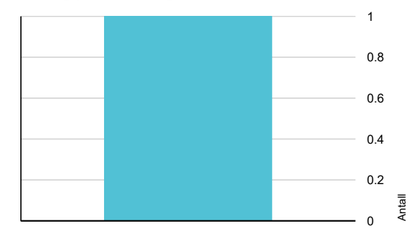
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris for eiendommen.
Verditaksten og beskrivelsen er basert på en visuell besiktigelse, uten inngrep i bygningenes konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann under befaringen.
Takstingeniøren har på denne bakgrunn ikke ansvar for opplysninger om feil og mangler som først kunne vært avdekket ved en mer inngående undersøkelse av takstobjektet. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.
Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. VVS- og elektriske anlegg er ikke vurdert, da dette ligger utenfor takstmannens godkjenning.
Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken av dem er godkjent av rette myndighet.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Det er ikke foretatt vurdering av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår av denne rapporten. Tilleggsbygg, som garasje og lignende, er ikke tilstandsvurdert – disse er kun gitt en enkel beskrivelse i forbindelse med arealmåling, og det er ikke satt tilstandsgrad for dem.
Det er viktig å være klar over at dette er en brukt bolig. Brukte boliger vil normalt ha feil og mangler som en ny bolig ikke har, og disse kommer ikke alltid til syne før boligen har vært bebodd over tid. Boligen har noen år på seg, og det må derfor påregnes løpende vedlikehold og oppgradering av bygningsdeler i tråd med tilstandsgradene som er angitt i rapporten. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det en kjøper har grunn til å forvente, uten at dette kan legges verken selger eller takstmann til last.
Det foreligger ikke opplysninger om nedgravde tanker på eiendommen, og det foreligger ikke opplysninger om skadedyr på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1964

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Isolerglass i pvc ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i ytterdørens alder, som medfører økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.
Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Fra stue er det utgang til en balkong på 7m2. Rekkverk i aluminium og plater.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv er preget av laminat, belegg og fliser.

Vurdering av avvik:
• Overflater har forskjellig alder og har varierende slitasjegrad.Noe løse fuger i flis enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger er preget av malte plater og fliser.
Himling er med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak
• Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

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

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak
• Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Løsningen med membrankant under terskel er ukjent.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Malte plater på vegg og malt overflate i tak.

Vurdering av avvik:
• Tildstand med tanke på alder. Det er ikke brukt fuktbestandig overflatematerialer på vegg i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. Overvåk tildstand. Usikker fremtidig funksjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Membranen er vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller renhold.

• Sluk er plassert under dusjkabinett og har ikke latt seg besiktige/undersøke ved befaringen. Tilstanden til sluk og membran/tetting rundt dette er dermed ukjent, dusjkabinettet må demonteres / flyttet slik at sluk kan kontrolleres nærmere med tanke på funksjon, fall og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Naturlig ventilering med ventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Anbefales forbedret.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2.ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga tilliggende mur konstruksjoner.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilrte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Belysning over benkeplaten. Frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er bruksslitasje / fuktmerker på kjøkken. Fukt / sopp merker i fuge mellom benkeplate og vegg.
Det bemerkes at det står en vaskemaskin på kjøkken. Ved lekasje på denne vil det bli skader på gulv.

• Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

Skuffer, skap, hengsler og beslag kan over tid bli slitt, slik at de ikke lukker eller åpner seg like lett som før. Dette er normalt noe som kan justeres eller byttes ved behov.

Kjøkkenbenker og overflater kan også få mindre skader som sprekker, flisdannelser eller misfarging. Slike sprekker kan samle smuss og matrester dersom de ikke rengjøres jevnlig.

Hvor synlig dette er, avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og vedlikehold. Det anbefales jevnlig rengjøring og ettersyn, samt utbedring ved behov.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10–20 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad. Jernrør til radiator.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger er utført som rør-i-rør-system og opplyses å være fra ca. . Anlegget har på befaringstidspunktet en alder på ca. år og vurderes å være innenfor normal forventet brukstid. Synlige og tilgjengelige deler av anlegget er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle rørledninger kan over tid gi økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget. Det må utføres en kontroll av fagfolk av anlegget.Tilstandsgraden er i hovedsak satt ut fra alder, samt at både utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) normalt er sammensatt av mange ulike elementer. Enkelte av disse elementene kan ha noe begrenset levetid, og tilstandsgraden er derfor gitt ut ifra disse kriterier. Takstmann er ikke VVS-fagperson, og kontrollen av anlegget er av den grunn nødvendigvis begrenset. For en nærmere vurdering må kommunen eller en rørlegger kontakstes, med rørinspeksjon/kamera av ledningsnettet.

Konsekvens/tiltak
• Historikken til anlegget er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Det må utføres en kontroll/gjennomgang av autorisert rørlegger, med utbedring av eventuelle avvik som avdekkes. Eldre avløpsrør kan over tid ha noe høyere risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan derfor på sikt bli behov for utskifting eller reparasjon.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Luftbehandlingen kan med fordel forbedres noe, slik at ventilasjonen i rommene i større grad er tilpasset bruksbelastningen. Ved mangelfull ventilasjon over tid kan det i enkelte tilfeller bidra til noe redusert inneklima og økt fuktbelastning.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

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
25 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. Overbelastningsvern.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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.

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.

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• 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.

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
72 m²/70 m²	Kr 1 700 000
Leilighet: Entré, Kjøkken, Stue, Bad, 2 Soverom, Bod *Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt *Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 000 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	31 804
Fradrag for andel felles gjeld	-	328 790
Konklusjon markedsverdi		**1 700 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 030 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**1 750 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 750 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 150 000**

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

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.

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.

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

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.

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	70			70	7
Kjeller		2		2	
SUM	**70**	**2**			**7**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2.Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Arbeid som er utført er en blanding av egeninnsats og fagfolk. Egeninnsats på bolig – altså å utføre arbeid selv istedenfor å bruke håndverkere – kan ha flere konsekvenser, både positive og negative. Disse avhenger av arbeidet som gjøres, kvaliteten på utførelsen og om arbeidet er lovlig og forskriftsmessig.
Hvis arbeidet ikke utføres korrekt, kan det føre til problemer som skader, dårlig funksjonalitet eller redusert levetid for det som er gjort.
Det foreligger ingen garanti på utført arbied.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.9.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1	2370		0	5559.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Ludvig Enges vei 40

Hjemmelshaver
Sarpsborg Kommune, Ludv Engesvei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0203/LUDV ENGESVEI BORETTSLAG	948516721	H0203	SOBBL	Zahirovic Melisa

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
7	31 804	*31.12.2025*	328 790	*10.10.2026*

Eiendomsopplysninger

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.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produktblad.

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger. Det ble ikke opplyst eller påvist skjeggkre under befaring. Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Betongmur med betongdekke i kjelleren. Byggemåte over grunn skal være yttervegger i mur og tre. Yttervegger er hovedsaklig kledd inn med vedlikeholdsfrie plater samt noe liggende kledning ved balkonger. Bygget har flatt tak.

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ludvig Enges vei 40, 1722 SARPSBORG
Gnr 1 - Bnr 2370
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe Dato utkjørt: 09.10.26 Side 1 av 2

Ludvig Engesvei Borettslag		**Vår ref.:**	28/7
Ludvig Enges vei 40		**Type:**	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG		**Eiere:**	Melisa Zahirovic
Organisasjonsnr:	948 516 721	**Andelsnr:**	7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 9 022

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	1 434
	Avdrag	1 174
	Felleskostnader - 1	6 414

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	328 790	Gjeld siste årsoppg.:	340 820
Klient ajourf. lån:	11 095 622,99	Klient gj. s. årsoppg.:	11 501 635

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12132267284, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 77
Saldo per 09.10.2026: 8 912 719
Andel av saldo: 264 105
Første termin/første avdrag: 30.03.2016 (siste termin 30.12.2045)

Lånenummer: 15160455923, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.10.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34
Saldo per 09.10.2026: 2 182 904
Andel av saldo: 64 685
Første termin/første avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Odd-Ivar Sandvik
Adresse:	Iseveien 522
Postnr/-sted:	1730 ISE
Telefon:	Mob.: 93859248
E-post:	oddivarsandvik@rocketmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	340 820	Andre inntekter:	1 174
Annen formue:	31 804	Utgifter:	19 144		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	15 100
Andelsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	7

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1965		
Gårds/bruksnr:	1/2370		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	5919
Årlig festeavgift:	5 039,00		
Avg. reguleres:	01.01.2033		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe Dato utkjørt: 09.10.26 Side 2 av 2

Ludvig Engesvei Borettslag	**Vår ref.:**	28/7
Ludvig Enges vei 40	**Type:**	Tilknyttet borettslag
1722 SARPSBORG	**Eiere:**	Melisa Zahirovic

Organisasjonsnr: 948 516 721

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87371660

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.1965	Første innflytting:	01.12.1965	SSBnr:	H0203
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Sentralvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
	2 - Felles forkjøpsrett				
	2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

2023: Vedtatt på ordinær generalforsamling 12.04.2023 å gi styret fullmakt til å ikke sette i gang sentralfyren hvis strømprisene fortsatt holder seg høye utover høsten/vinteren.

Annen informasjon:

Ordensregler for Ludvig Engesvei borettslag

Sist revidert nov 2007

1. Barnevogner, sykler, ski, akebrett o.l. må ikke hensettes i gangene.
2. Kjøretøy, barnevogner, sykler o.l. må ikke parkeres foran inngangen/ innkjørsel.
3. Uregistrerte kjøretøy kan ikke hensettes på borettslagets eiendom/p-plasser.
4. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass for barna.
5. Røyking er ikke tillatt på fellesarealer som trapp og ganger osv. (jfr. røykeloven).
6. Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt på kvelden og natten.
7. Skotøyplassering o.l. utenfor entredørene er ikke tillatt.
8. Det skal ikke henge tøy, tepper o.l. på tørkestativ eller balkonger på lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Risting av tøy eller teppebanking fra balkonger er ikke tillatt.
9. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager og kl.17.00 på lørdag og dag før helligdag. Søn- og helligdag skal det være stilt.
10. Tillitsmann i de respektive blokkene skal påse at ordensreglene blir fulgt
11. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til tillitsmann som, om nødvendig befordrer klagen videre til styret. Muntlige klager skal ikke bringes videre til styret.
12. Foreldrene plikter å orientere og forklare barna ordensreglene.
13. Foreldrene er ansvarlig for skader barna påfører borettslagets eiendom/eiendeler.
14. Etter kl. 22.00 må man ta hensyn med radio, tv o.l. og ha naboene i tanken.
15. Parabol er ikke tillatt. Dette kan det søkes om: henv. Styret.
16. Ellers gjelder sunt folkevett.
17. Lek- og opphold foran inngangsparti, innkjøring, inngangsdører samt foran garasjene ikke tillatt.
18. Vedr. bruk av felles uteareal inkl. paviljong. Lflg. politiet er det ikke tillatt å drikke alkohol på området. Politiet viser til "Alkohollovens§ 10-1,1.straffealternativ, Jfr §8-9, 1.ledd nr. 3" m.a.o. så betraktes området som offentlig da det er beregnet på alle i borettslaget.
19. Feilparkerte kjøretøy vil bli borttauet på eiers regning, uten nærmere varsel.
20. Dyrehold: iht den nye loven om borettslag er dette tillatt, men må søke styret om godkjenning.

Garasjeregler

Vedtatt på generalforsamling 08.04.2026

Borettslaget har i dag 16 tilgjengelige garasjeplasser. Det er styret som fordeler garasje- og parkeringsplasser etter søknad fra lagets andelseiere.

Andelseiere som ønsker garasjeplass, henvender seg til styret og blir satt opp på liste. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet.

Garasjeplassen følger ikke leiligheten ved salg.

Framleie av garasjeplass er ikke tillatt.

Styret fastsetter den årlige avgiften for bruk av garasjeplass.

En garasjeplass kan sies opp av styret dersom en andelseier ikke har bil over en periode på 6 måneder.

Når andelseier sier ifra seg tildelt garasjeplass, men senere ønsker å benytte seg av en garasjeplass igjen, vil andelseier settes bakerst på ansiennitetslisten.

Elektriske rullestoler skal plasseres i carport ved garasjen. Denne plassen skal kun benyttes til dette formålet.

Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

Vedtekter

for Ludv. Engesvei borettslag org nr. 948516721

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 28.04.04

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ludv. Engesvei borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

(3) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen allikevel holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

Standard vedtekter for borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Februar 2004

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ludvig Engesvei Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 08.04.2026 kl. 18:00

Sted: Kjellerrom i borettslaget

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Konteiner

4.2 Sak fra styret - Garasjeregler

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

26.03.2026

Hilsen styret i Ludvig Engesvei Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Konteiner

Det er noen år siden vi hadde konteiner, ønsker at vi leier inn en konteiner

Styrets innstilling: Styret er negativ til dette siden det er dyrt og det har blitt kastet ting i containerne som ikke skulle være der. Dette medførte ekstra utgifter. Styrets innstilling er at beboerne må selv sørge for kasting av eget avfall.

4.2 Sak fra styret - Garasjeregler

"Borettslaget har i dag 16 tilgjengelige garasjeplasser. Det er styret som fordeler garasje- og parkeringsplasser etter søknad fra lagets andelseiere.

Andelseiere som ønsker garasjeplass henvender seg til styret og blir satt opp på liste. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet.

Garasjeplassen følger ikke leiligheten ved salg.

Framleie av garasjeplass er ikke tillatt.

Styret fastsetter den årlige avgiften for bruk av garasjeplass.

En garasjeplass kan sies opp av styret dersom en andelseier ikke har bil over en periode på 6 måneder.

Når andelseier sier i fra seg tildelt garasjeplass, men senere ønsker å benytte seg av en garasjeplass igjen, vil andelseier settes bakerst på ansiennitetslisten.

Elektriske rullestoler skal plasseres i carport ved garasjen. Denne plassen skal kun benyttes til dette formålet.

Forslag til vedtak: Ovenstående forslag til garasjeregler vedtas som et tillegg til dagens ordensregler.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Odd-Ivar Sandvik
Styremedlem, Omer Ramovic
Styremedlem, Hilde Everløff
Varamedlem, Martin Nordby Kandola

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Odd-Ivar Sandvik er på valg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Martin Nordby Kandola er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Ludvig Engesvei Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Ludvig Engesvei Borettslag for 2025

Ludvig Engesvei Borettslag, org.nr. 948516721 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Ludvig Engesvei Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 34 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Odd-Ivar Sandvik, Valgt fra 10.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Omer Ramovic, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hilde Everløff, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Martin Nordby Kandola, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Det har vært utført fasadevask på begge blokkene.

Ventilasjonsanlegget har vært inspisert og det er installert nye vifteanlegg i begge blokkene.

Det har vært utført skadedyrkontroll i begge blokkene. Tiltak mot rotter i #13 samt tiltak mot skjeggkre i alle leilighetene i #13.

Gjerdet utenfor #40 har blitt skiftet ut.

Fiberkabel/nett er installert i alle leiligheter.

Snørydding/strøing er utført etter behov og vaktmester har foretatt en del ekstra rydding og rengjøring av søppelcontainere grunnet slurv med kasting av feil avfall i disse.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Det har vært en del juridiske utfordringer med påfølgende kostnader. Saker avsluttet.

Strøm/oppvarming er underlagt Norgespris per nå, men styret arbeider videre med andre alternativer.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret ønsker å skille ut garasjene som et eget garasjelag. Det vil da bli et eget budsjett for dette som vil benyttes til oppgradering og vedlikehold av disse. Dette er nødvendig for å rettferdiggjøre vedlikeholdskostnader ovenfor øvrige beboere.Styret ønsker derfor innspill fra brukere av garasjene per nå for å gjøre vedtak på dette. Styret er i dialog med SOBBL vedrørende det juridiske.

Vedlegg

Styret har jobbet over lang tid med å innhente tilbud på mulig el-bil lading. Dette er komplisert og dyrt siden det bl.a, må oppgraderes strømtilførsel (kapasitet) og ny trafo,etc. før dette kan iverksettes. Leverandører har vært negative til å gå inn i slikt prosjekt til nå, men styret jobber med saken.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Det har vært utført årlig brannkontroll av Brannkontroll Norge.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2026

Resultatregnskap for Ludvig Engesvei Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 488 896	1 874 376	2 489 000	2 597 400
Innkrevde kostnader finans		1 124 184	1 238 584	1 124 300	1 056 200
Innkrevde kostnader garasjer		27 600	20 475	28 800	29 100
Sum inntekter		**3 640 680**	**3 133 435**	**3 642 100**	**3 682 700**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	0	1 120	0	0
Styrehonorar	2	115 000	115 000	119 000	119 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		16 215	16 373	16 800	21 000
Revisjonshonorar	3	5 125	4 875	5 500	5 300
Forretningsførerhonorar		97 380	95 310	97 400	99 800
Vaktmester		72 315	70 471	75 600	75 600
Renhold		71 934	66 946	69 600	74 000
Drift og vedlikehold	4	372 473	140 500	431 900	255 000
TV/internett		220 276	206 497	214 800	219 000
Forsikringer		192 449	150 595	176 200	198 200
Kommunale avgifter		561 445	523 563	628 300	597 000
Eiendomsskatt		127 122	127 122	127 100	127 100
Festeavgift		5 039	5 039	5 200	5 200
Kostnader strøm, energi		348 679	302 573	525 000	370 000
Andre driftskostnader	5	66 736	74 002	24 500	53 600
Sum kostnader		**2 272 188**	**1 899 985**	**2 516 900**	**2 219 800**
Driftsresultat		**1 368 493**	**1 233 450**	**1 125 200**	**1 462 900**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		16 295	14 843	0	0
Renteinntekter		23 321	13 873	0	0
Rentekostnader		646 034	684 248	671 300	580 700
Sum finansielle poster		**-606 419**	**-655 532**	**-671 300**	**-580 700**
Resultat		**762 074**	**577 918**	**453 900**	**882 200**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		762 074	577 918	0	0

Lag nr:28. Ludvig Engesvei Borettslag Org.nr. 948 516 721

Balanse for Ludvig Engesvei Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11, 12	3 013 750	3 013 750
Garasjer / carporter	7, 11	40 015	40 015
Sum anleggsmidler		**3 053 765**	**3 053 765**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		35 688	41 946
Andre fordringer	8	206 347	408 108
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 089 013	298 871
Konto for skattetrekk-bundne midler		6	6
Sum omløpsmidler		**1 331 054**	**748 931**
SUM EIENDELER		**4 384 819**	**3 802 696**

Lag nr: 28. Ludvig Engesvei Borettslag Org. nr. 948 516 721

Balanse for Ludvig Engesvei Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		3 400	3 400
Opptjent egenkapital		-7 899 648	-8 661 721
Sum egenkapital	**9, 10**	**-7 896 248**	**-8 658 321**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 451 245	11 676 495
Borettsinnskudd	12	513 400	513 400
Garasjeinnskudd	12	55 500	55 500
Sum langsiktig gjeld		**12 020 145**	**12 245 395**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 022	8 922
Leverandørgjeld		248 731	202 829
Skyldig off. myndigheter		0	158
Påløpte renter		3 169	3 593
Annen kortsiktig gjeld	13	0	120
Sum kortsiktig gjeld		**260 921**	**215 622**
Sum gjeld		**12 281 067**	**12 461 017**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 384 819**	**3 802 696**

Ludvig Engesvei Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Odd-Ivar Sandvik	Hilde Everløff	Omer Ramovic
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**533 309**	**504 090**
Endring disponible midler		
Årets resultat	762 074	577 918
Avdrag lån	-427 571	-548 699
Innløst lån	-2 227 679	0
Nytt Lån	2 430 000	0
Årets endring av disponible midler	**536 824**	**29 219**
Disponible midler	**1 070 133**	**533 309**
Omløpsmidler	1 331 054	748 931
Kortsiktig gjeld	-260 921	-215 622
Disponible midler	**1 070 133**	**533 309**

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	0	1 000
5092 Feriepenger	0	120
Sum	**0**	**1 120**

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.(OTP)

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	278 325	77 433
6603 Vedlikehold uteområde	75 761	53 067
6609 Egenandel forsikring	6 000	10 000
6612 Kostnader garasjer	12 387	0
Sum	**372 473**	**140 500**

Vedlikehold bygging omfatter: Montering av isoleringsglass i ramme, ventilasjonsarbeid, fjernet vaskemaskiner, fasadevask, rehabilitert pulverapparat og årlig brannkontroll samt skadedyrkontroll.
På uteområdet har det vært brøyting og feiing, bygd nytt gjerde og plantet blomster.
Garasjer: Opplegg til rullestol/scooter og ordent sikringsskap.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Noter

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6491 Leie maskiner/lift	5 590	1 638
6550 Driftsmateriell	652	827
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	14 110	2 719
6725 Juridisk rådgivning	0	26 344
6821 Kopieringskostnader	1 454	1 930
6860 Kurs og konferanser	0	3 900
7400 Kontingent	2 583	2 575
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	1 931	1 918
7771 Diverse purregebyr og renter	-667	-752
7790 Andre driftskostnader	10 467	2 200
7797 Leie kameraovervåking	28 741	28 827
Sum	**66 736**	**74 002**

Konto 7790: Bespisning og konsert av styret, varselbrev, porto og bårebukett.

Note 6 - Bygninger

Bygning	
Kostpris 1965	1 922 453
Rehabilitering, påkost	1 091 297
Bokført verdi 31.12	**3 013 750**

Tomten gnr. 1 bnr. 2370 i Sarpsborg kommune er festet. Inngått festavtale i 1965 med Sarpsborg Kommune.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 7 - Garasjer/Carporter

Garasjer	
Kostpris	61 200
Revet garasjer 2021	- 21 185
Bokført verdi 31.12	**40 015**

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	206 347	408 108
Sum	**206 347**	**408 108**

Noter

Note 9 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-8 658 321	-9 236 239
Årets resultat	762 074	577 918
Egenkapital 31.12.	**-7 896 248**	**-8 658 321**

Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**12123903836**	**51248250821**	**12110501089**	**12132267284**	**15160455923**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2012	2003	2006	2016	2025
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	5.70 %	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	22.05.2025	22.05.2025	22.05.2025	30.12.2045	31.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000	4 750 000	850 000	12 000 000	2 430 000
Lånesaldo 01.01:	298 786	1 726 965	284 696	9 366 048	0
Avdrag i perioden:	298 786	1 726 965	284 696	248 724	96 079
Opptak i perioden:	0	0	0	0	2 430 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**9 117 324**	**2 333 921**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	32	339 328	10 858 496
	2	296 375	592 750

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Noter

Note 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1965 kr 513 400. Garasjeinnskudd kr 55 500 .

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	0	120
Sum	**0**	**120**

Lag nr: 28 Ludvig Engesvei Borettslag

Resultat og balanse med noter for Ludvig Engesvei Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ludvig Engesvei Borettslag

Styreleder	Odd-Ivar Sandvik (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Hilde Everløff (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Omer Ramovic (sign.)	23.02.2026

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Ludvig Engesvei Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ludvig Engesvei Borettslag som viser et overskudd på kr 762 074. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 borettslaget 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

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 borettslagets 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.

Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

SOLHØI REVISJON AS

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 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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 25. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Solhøi Revisjon AS - Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg - E-post: post@solhoi.no - Tlf: +47 69 13 83 33

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ludvig Engesvei Borettslag onsdag 08.04.2026 kl. 18:00 - Kjellerrom i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Monica Holmen

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Monica Holmen

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 10
Antall fullmakter: 0
Antall stemmer: 10

I tillegg møtte:
Medeiere/andre:
Fra SOBBL: Monica Holmen
Styreleder Odd-Ivar Sandvik

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Martin Nordby Kandola og Inger-Anne Giske Arnesen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Innkallingen og den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - Konteiner

Det er noen år siden vi hadde konteiner, ønsker at vi leier inn en konteiner

Vedtak:
Forslaget til andelseier falt.

4.2 Sak fra styret - Garasjeregler

"Borettslaget har i dag 16 tilgjengelige garasjeplasser. Det er styret som fordeler garasje- og parkeringsplasser etter søknad fra lagets andelseiere.

Andelseiere som ønsker garasjeplass henvender seg til styret og blir satt opp på liste. Garasjeplass tildeles etter ansiennitet.

Garasjeplassen følger ikke leiligheten ved salg.

Framleie av garasjeplass er ikke tillatt.

Styret fastsetter den årlige avgiften for bruk av garasjeplass.

En garasjeplass kan sies opp av styret dersom en andelseier ikke har bil over en periode på 6 måneder.

Når andelseier sier i fra seg tildelt garasjeplass, men senere ønsker å benytte seg av en garasjeplass igjen, vil andelseier settes bakerst på ansiennitetslisten.

Elektriske rullestoler skal plasseres i carport ved garasjen. Denne plassen skal kun benyttes til dette formålet.

Vedtak:
Ovenstående forslag til garasjeregler vedtas som et tillegg til dagens ordensregler.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Vedtak:
Styreleder bevilges et honorar på kr 55.000. Styremedlem Omer Ramovic bevilges et honorar på kr 30.000 og styremedlem Hilde Everløff bevilges et honorar på kr 30.000, pluss kr 10.000 for stor arbeidsinnsats gjennom året.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Odd-Ivar Sandvik er på valg.

Forslag: Odd-Ivar Sandvik

Vedtak:
Valgt ble: Odd-Ivar Sandvik

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Martin Nordby Kandola er på valg.

Forslag: Martin Nordby Kandola

Vedtak:
Valgt ble: Martin Nordby Kandola

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Valg ble: Styret fungerer som valgkomite

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:
Delegat: Martin Nordby Kandola

Varadelegat: Philip Nordrum

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Ludvig Engesvei Borettslag

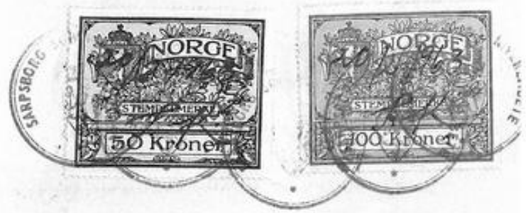
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Monica Holmen (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Monica Holmen (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Martin Nordby Kandola (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Inger-Anne Giske Arnesen (sign.)	08.04.2026

Dagbok nr. 316 1963
Dbf 2 vt. 20.
Sarpsborg sorenskriverembete

C. E. HOLTERS VEI 7

LUDVIG ENGES VEI 10



Leiekontrakt

Sarpsborg kommune bortleier herved en boligtomt utskilt av matr.nr. 2028 og 2057 til

LUDVIG ENGES VEI BORETTSLAG A.L.

født den og senere eiere av de hus som blir oppført på tomta.

Tomta er oppmålt ved kartforretning den 12. november 1962. Den har et areal

på 6061,00 kvm., og er gitt matr.nr. 2370.

Leien skjer på følgende vilkår:

1. Leietiden er 50 år fra 1. februar 1963.
   Ved leietidens utløp har leieren rett til å fornye kontrakten for et tidsrom på 50 år. Leieavgiften kan i tilfelle reguleres så den tilsvarer den verdi tomta da har.

2. Leieavgiften er kr. 600,00 pr. år, beregnet etter en pris på kr. 100,00 pr. dekar pr. år. Den skal betales ukrevet og på forskudd for hvert år til kemneren i Sarpsborg den 1. januar.

3. Til sikkerhet for leieavgiften har kommunen panterett i de hus som til enhver tid står på tomta. Blir leieavgiften ikke betalt i rett tid, har kommunen rett til – i samsvar med lovgivningen om tvangsfullbyrdelse – å la husene selge ved tvangsauksjon. Retten til underretning etter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 og retten til utsettelse etter § 111 frafalles.

4. Leieren må ved bebyggelse av tomta rette seg etter de gjeldende reguleringsbestemmelser og byggeregler. Byggetegninger skal om det forlanges forelegges formannskapet til godkjenning.
   Kommunen er uten ansvar for tomtas beskaffenhet og bæreevne.

5. Leieretten kan ikke overdras før tomta er bebygget.
   Leieren kan ikke framleie deler av tomta.

6. Kommunen har rett til å ta tomta helt eller delvis tilbake før leietidens utløp dersom den trenges til kommunalt formål. Alle rettighetshavere har i tilfelle krav på erstatning etter de vanlige ekspropriasjonsregler.

7. Så lenge lån av Den Norske Stats Husbank eller Noregs Småbruk- og Bustadbank hviler på husene skal,
   a. Leiekontrakten ikke utløpe selv om kortere leietid er avtalt.
   b. Leieavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   c. Banken eller kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

8. I tilfelle tvangssalg skal Husbanken/Bustadbanken for sin pantobligasjon bare stå tilbake for 1 års leieavgift og kommunens rett til framtidig leieavgift.

Denne kontrakt er opprettet i to eksemplarer, ett til hver av partene. Omkostninger ved opprettelsen av kontrakten bæres av leieren.

Sarpsborg, den 20 februar 1963.

Som grunneier:	Som leier:
SARPSBORG KOMMUNE	Ludv. Engesvei Borettslag
Sverre Andersen, Ordfører	Arvid Johansen, Formann
Arnljot Hansen, Rådmann	Kåre Sjöholm
	Ivar Berg

Dok. nr. 316 ført inn i dagboken ved Sarpsborg sorenskriverembete den 20/2 1963
Anmerket i grunnboken - ~~personregistret~~ - og innført i pantebok. Tgl. geb. kr. 10,- bet.
~~Hæftelser anmerkes mot gebyr kr. 2,-.~~
Anmerkes: A. 20.

Vi bekrefter at Arvid Johansen, Kåre Sjöholm og Ivar Berg har undertegnet i vårt nærvær og at de er over 21 år.
J. Togersen.
st. bygd.

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysinger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører.
Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.
Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen.
Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.
Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen:

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:

Kjøpesum kr:

+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave

Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hviler det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.

Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borett til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6.Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlenges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Postnr./sted:
Mob:	Mob:
E-post:	E-post:
Sted/dato:	Sted/dato:
Signatur:	Signatur:

- legg kopi av legitimasjon her -	**- legg kopi av legitimasjon her -**

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfull-byrdelsesloven.

Medhjelperen
At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring
Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud
Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett
Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse
Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntrer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntrer.

Saksøktes fraflytting og fravikelse
Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte
Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler
Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom:
1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper,
2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få,
3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og
4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangsfull-byrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål <u>før</u> inngivelse av bud.

proaktiv.no

Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg
Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no