

PROAKTIV



Pen andelsleilighet i
2. etasje

SANDVOLLVEIEN 40A



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**
Brøsetveien 168,
7069 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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

LILLESTRØM

• **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



KLAVESTADHAUGEN

Pen andelsleilighet i 2. etasje med veranda og garasje! Barnevennlig boområde!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Sandvollveien 40A, 1743
KLAVESTADHAUGEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 1041, bnr. 177, andelsnr. 39,
org.nummer 950137169 i LØKEN
BORETTSLAG

Prisantydning: 1.650.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 129.207,-

Totalpris: 1.780.297,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1969

Rom/soverom: 2/1

BRA: 50 m²

BRA-i: 45 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i garasje
med bruksrett. Garasjer er borettslagets
eiendom. Se bruksregler vedr. garasjer.

Tomt: 19226 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.749,-

Felleskostnader inkl.: renter og
nedbetaling av felles lån, kommunale
avgifter og eiendomsskatt, tv/internett,
garasjeavgift forretningsførsel, forsikring,
vedlikehold, felles strøm med mer.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	19	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26			
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 Johannessen 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

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.

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

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.



KLAVESTADHAUGEN

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Klavestadhaugen

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

Rekkehusleiligheten med to etasjer og kjeller, som har en fin beliggenhet i et etablert, populært og barnevennlig boligområde på Klavestadhaugen.

Gangavstand til skoler, offentlige og private barnehager, idrettsplass, kollektivtrafikk, treningssenter og dagligvarebutikker.

Det er kort avstand til Skjeberg rådhus med flere forretninger og til Iseveien senter.

Kort gange til fine rekreasjons- og friluftsområder ved Tvetervannet og Bodalsstranda.

Det er ca. 6 km til Sarpsborg sentrum.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Kalaveien Linje 131	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 🚗 5.4 km
✈️ Oslo Gardermoen	1 t 40 min 🚗

DAGLIGVARE

Spar Skjebergveien	10 min 🚶
Kiwi Skjeberg PostNord	16 min 🚶 1.4 km

VARER/TJENESTER

📦 Storbyen	13 min 🚗
🏪 Apotek 1 Svanen Borgenhaugen	16 min 🚶

SPORT

⚽ Fosbyløkka leke- og aktivitetsplass Ballspill	9 min 🚶 0.7 km
⚽ Borgen skole - ballbinge Ballspill	13 min 🚶 1.1 km
🏊 Spenst Skjebergsenteret	17 min 🚶
🏊 Family Sportsklubb Iseveien Senter	5 min 🚗

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Ikke langt unna finner man fantastiske Kvastebyen og Høysand, med flotte badestrender, båthavner, flere restauranter og mulighet for fiske.

Området består for det meste av flermannsboliger, rekkehus og eneboliger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Adkomst

Fra Sarpsborg følg Rv 22 mot Ise. Ta til høyre inn Rådhusveien ved XL Bygg. Følg veien en stykke og ta første vei til venstre etter å ha passert Borgen barneskole, inn Kalaveien. Følg veien ca. 1 km og ta til høyre inn Sandvollveien. Eiendommen er beliggende på høyre hånd etter ca. 100 meter.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

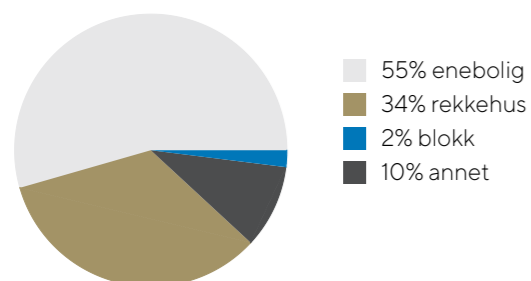
Borgen barneskole (1-7 kl.) 333 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Sandbakken barne- og ungdomsskole (1-1... 629 elever, 34 klasser	19 min 1.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 3.2 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	14 min 1.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	14 min 6.2 km

BARNEHAGER

Fosbyløkka barnehage (1-5 år) 43 barn	8 min 0.6 km
Fjelldal barnehage (0-5 år) 54 barn	11 min 1 km
Christinelund barnehage (1-5 år) 50 barn	15 min 1.3 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL SANDVOLLVEIEN 40A

Vi starter utendørs...

Parkering

Parkering i garasje med bruksrett. Garasjer er borettslagets eiendom. Se bruksregler vedr. garasjer.

Tomtestørrelse

19 226 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidet fellestomt med gressarealer og solrik beliggenhet.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 1969. Bygningen er konstruert med betongelementer og bindingsverk.

Informasjon om grunn og fundamenter er ikke tilgjengelig i dokumentene.

Grunnmuren er av betong.

Informasjon om drenering er ikke tilgjengelig i dokumentene.

Ytterveggene består av liggende trepanel med overflatebehandling og er forblendet med teglstein.

Takkonstruksjonen er en flat trekonstruksjon teknet med papp.

Takrenner, beslag og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillene er bygget i betong/mur.

Boligen har vinduer med isolerglass i PVC-rammer. Ytterdøren er i tre, og verandadøren er i tre med isolerglass.

Fra stuen er det utgang til en terrasse som er oppført i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater
Avvik: Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Utvendig - Dører
Avvik: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

- Innvendig - Innvendige dører
Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Tilstand med tanke på alder.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Dør terskel er ikke demontert, så det er ikke mulig å sjekke om det er høy membran kant under terskel.

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

- Våtrom - 2.Etasje > Bad - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 2.Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

- Kjøkken - 2.Etasje > Kjøkken - Avtrekk
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet. Normal teknisk levetid for kjøkkenventilator er 10-20 år.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Tirsdag, 5. mai 2026)

VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Andelsleilighet i 2. etasje som inneholder:

Entré, soverom, bod, bad, kjøkken og stue

Bod i kjeller og garasje medfølger.

Areal

Bruksareal:

Underetasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

2. etasje

BRA-i: 45 kvm

Total BRA: 45 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 10 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.

Standard

Pen andelsleilighet med en attraktiv beliggenhet.

Vi kommer inn i leiligheten i entre som har inngang til praktisk bod og bad.

Badet er flislagt og innehar dusjkabinett, toalett og servant med innredning, samt opplegg til vaskemaskin. Det er varmekabler i gulvet.

Videre kommer vi til trivelig stue som har utgang til veranda. Det er downlights i himling.

Kjøkken har lys innredning med profilerte fronter og det er laminat benkeplate. Det er vindu på kjøkken som gir et god lys inn i rommet. Kjøkkenventilator med avtrekk.

Leiligheten har ett soverom.

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv. Vegger er med panel, fliser og malt plate. Himling har takplater og panel.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken. Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabel og panelovn.

Hvitevarer

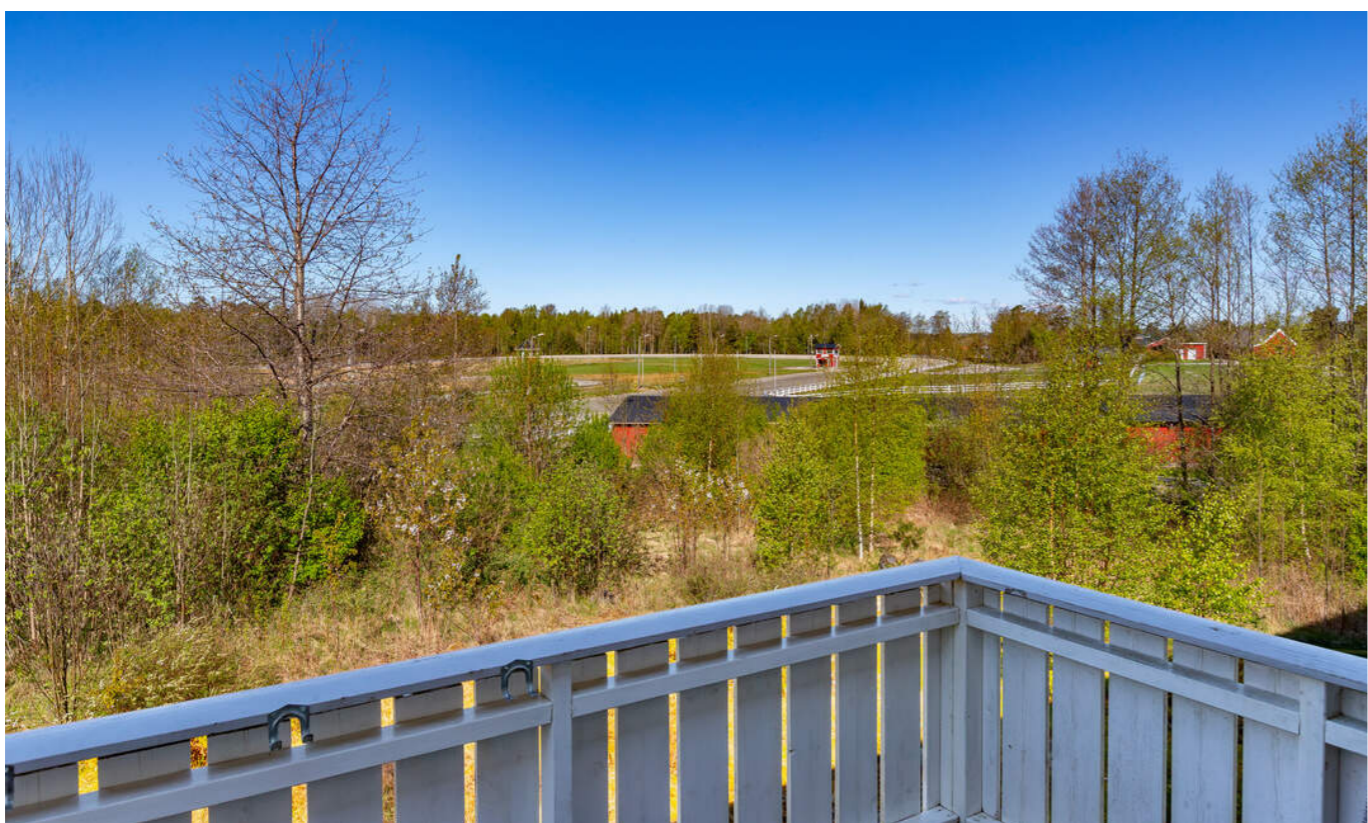
Hvitvarer som ikke er integrert kan fjernes av eier innen overtagelse

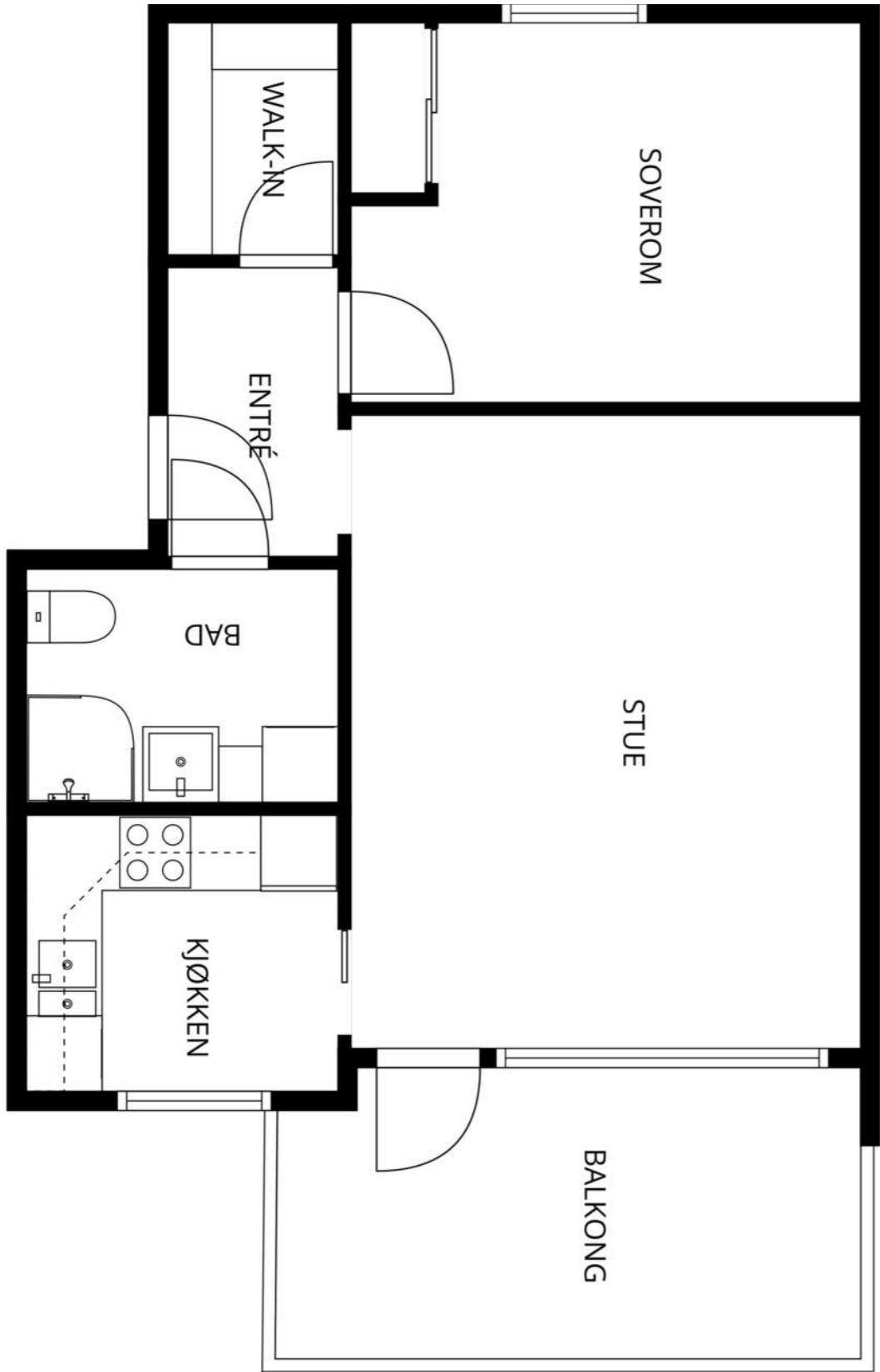






PLANTEGNINGER





MÅL BEREGNES MED CUBICASA. TEKNOLOGI DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIG, MEN IKKE GARANTERT.



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

Lord Philip Chesterfield



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

Leiligheten er tilknyttet Løken borettslag.

Borettslaget består av 52 leiligheter.

Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.

Felleskostnader pr. mnd

4.749,-

Felleskostnader inkluderer

renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, garasjeavgift forretningsførsel, forsikring, vedlikehold, felles strøm med mer.

Andel fellesgjeld

129.207,- per fredag, 17. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12116482256, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 17.04.2026: 1 490 518

Andel av saldo: 25 881

Første termin/første avdrag: 30.09.2009

(siste termin 31.03.2034)

Lånenummer: 12135448328, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 17.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 17.04.2026: 5 950 754

Andel av saldo: 103 327

Første termin/første avdrag: 30.12.2017

(siste termin 30.09.2042)

Andel fellesformue

49.905,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer og denne avklares når stadfestelsen er rettskraftig. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter 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

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer87374252

Sikringsordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

457.395,- for 2024

Formuesverdi sekundær

1.829.578,- for 2024

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader må man påregne utgifter til strøm og innboforsikring.

Diverse

Megler har innhentet tilgjengelig dokumentasjon fra kommunen, men det foreligger ikke godkjente bygningstegninger eller ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Kjøper bør være oppmerksom på at manglende dokumentasjon kan få betydning ved fremtidig søknadspålytende tiltak eller ved salg.

Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål.

Rentekostnader fellesgjeld

550,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen, og dette kan heller ikke fremskaffes fra kommunen. Kjøper må være oppmerksom på at dette kan få betydning ved fremtidige byggesaker, søknadspålytende tiltak, refinansiering eller ved senere salg. Det er ukjent for megler og selger om det er forhold ved bygningen som ikke er i samsvar med byggetillatelsen eller gjeldende regelverk. Kjøper overtar eiendommen som den er, og oppfordres til å undersøke forholdet nærmere dersom dette har betydning for kjøpsbeslutningen.

Regulerings- og arealplaner

Uregulert område. Eiendommen omhandles av kommuneplan på tilhørende bestemmelser.

Vei/Vann/Avløp

Offentlig tilknyttet.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 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/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Mandag, 18. mai 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 650 000,00 (Prisantydning)

129 207,00 (Andel av fellesgjeld)

1 779 207,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

1 780 297,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Kjerneinformasjon

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 meglers 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. tvangsfullbyrdsesloven §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. Enkelt saker 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 tvangsfullbyrdsesloven 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/Hjemmeldok.
Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsesloven §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 tvangsfullbyrdsesloven §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 eigeidom 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 unnlåtelsen 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
Tvangsfullbyrdsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangs selges 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

Kjerneinformasjon

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 mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Medhjelper godtgjøres iht §3-3 i forskrift av 04.12.1992 om tvangssalg ved medhjelper.

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>

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Leilighet
- Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 1041, bnr. 177
- # Andelsnummer 39

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 20.05.2026 Oppdragsnr.: 11411-3047 Eiendomsverdi ref nr: AJ2456
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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeendom.no

922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 2 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 3 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er 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 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 4 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg i Sandvollveien 40A. Boligen har en garasje plass i felles garasjebygg.
Generelt oppført i gode og 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.

Boligen varmes opp med varmekabel og panelovn.

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 2.

Felleskostnader er på 4749,- pr mnd.

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

Leilighet - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Isolerglass i pvc ramme. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Overflatebehandlet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpingspunktet.

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 10m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Markise på balkong.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv. Vegger er med panel, fliser og malt plate.
Himling er med takplater, panel og malt strie.
Innvendige fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemling. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusksbinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig luftbehandling med ventil i himling.
Det er tatt hull i vegg fra

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede

muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri.

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.
Synlige avløpsrør i plast
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilator i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.
Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er felles arealer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	50 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	50 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspålitlige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Tegninger anbefales innhentet.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspålitlige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Tegninger anbefales innhentet.

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

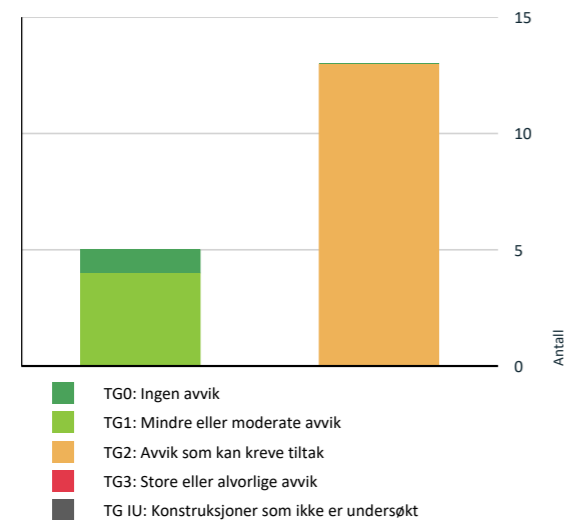
Side: 5 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen. Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	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 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	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 [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 6 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1969

Kommentar
Ifig eiendomsdata.

Standard

Boligen har en normal standard.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Isoleringsglass i pvc ramme. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Overflatebehandlet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- 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, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue er det utgang til en terrasse på ca 10m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Markise på balkong.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens rom er preget av parkett og fliser på gulv. Vegger er med panel, fliser og malt plate. Himling er med takplater, panel og malt strie.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.

Slitte overflater kan gi et utdatert eller uleiet inntrykk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- 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. Dører trenger justering.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 7 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

En konsekvens av høy alder er at det kan forekomme følgeskader. Overvåk tilstand.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv har keramiske fliser med varmekabel Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterkel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannslut utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og eventuelt membranløsninger er utført er ukjent. Dør terskel er ikke demontert, så det er ikke mulig å sjekke om det er høy membran kant under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer. Overvåk tilstand.

2.ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Estetik:

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

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig luftbehandling med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hull i vegg fra

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%. Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndgrep blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitte, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelse kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

2.ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen. Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget og inspeksjon med rør kamera.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler 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.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera.

Konsekvens/tiltak

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

Historikk på anlegget er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utført arbeid. Anbefaler kontroll/gjennomgang fra autorisert rørlegger, samt utbedringer ihht. avvik som avdekkes. Gamle avløpsrør kan medføre større risiko for lekkasjer, tette rør og uønsket lukt, og det kan på sikt føre til behov for utskifting eller reparasjon.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventil i vindu og vegg. Mekanisk luftbehandling på bad og kjøkken.

TO 2 Varmtvannstank

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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

Hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlige defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunnlag av alder og tilstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Ukjent byggeår

Standard

Garasje har en normal standard.

Vedlikehold

Garasje er normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

<p>Hovedbyggets BRA/BRA-i 50 m²/45 m²</p> <p><i>Leilighet:</i> Entré, Soverom, 2 Bod, Bad, Kjøkken, Stue</p> <p><i>Andre bygg:</i> Garasje</p> <p><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi Kr 1 750 000</p> <p>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.</p> <p><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>								
<p>Teknisk verdi andelsbolig Kr 1 850 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<table border="1"> <tr> <td>Markedsverdi uten fradrag</td> <td style="text-align: right;">1 850 000</td> </tr> <tr> <td>Tillegg for andel fellesformue</td> <td style="text-align: right;">+ 49 905</td> </tr> <tr> <td>Frادrag for andel felles gjeld</td> <td style="text-align: right;">- 129 207</td> </tr> <tr> <td>Konklusjon markedsverdi</td> <td style="text-align: right;">1 750 000</td> </tr> </table>	Markedsverdi uten fradrag	1 850 000	Tillegg for andel fellesformue	+ 49 905	Frادrag for andel felles gjeld	- 129 207	Konklusjon markedsverdi	1 750 000
Markedsverdi uten fradrag	1 850 000								
Tillegg for andel fellesformue	+ 49 905								
Frادrag for andel felles gjeld	- 129 207								
Konklusjon markedsverdi	1 750 000								

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 12 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 300 000
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 830 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 450 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Frادrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 450 000
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 markeditilpasning 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.	1 850 000

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 13 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

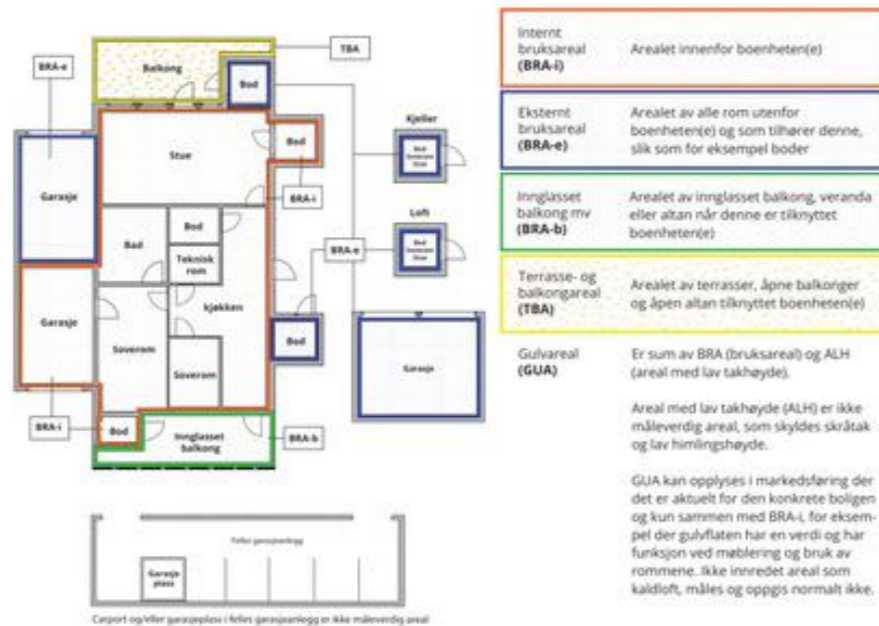
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 14 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	45			45	10
Kjeller		5		5	
SUM	45	5			10
SUM BRA	50				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Tegninger anbefales innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger fra eier til taktsmann under befaring. Det er da ikke mulig og vurdere om det er utført endringer på boligen som i ettertid som kan være søknadspliktige. Dette blir kjøpers ansvar og risiko. Tegninger anbefales innhentet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 15 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1041	177		0	19226.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sandvollveien 40 A

Hjemmelshaver

Løken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LØKEN BORETTSLAG	950137169		SOBBL	Dalen Patrick Vestby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
39	49 905 31.12.2025	129 207 17.04.2026

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 16 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ 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

Boligblokk på 4.etg oppført i 1981. Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk. Etasjeskillene i betong/ mur.

Grunnmur av betong. Yttervegger er med liggende trepanel med overflatebehandling og forblendet med tegelstein.

Flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjon i tre.

Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er ikke fremvist takstmann. Denne er ikke gjennomgått. Denne anbefales lest av kjøper.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 17 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 18 av 20

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 11411-3047

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 19 av 20

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

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

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

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ2456>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Sandvollveien 40 A, 1743 KLAVESTADHAUGEN
Gnr 1041 - Bnr 177
3105 SARPSBORG

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 1 av 2

Løken Borettslag	Vår ref.:	47/39
Sandvollveien 40 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1743 KLAVESTADHAUGEN	Eiere:	Patrick Vestby Dalen
Organisasjonsnr: 950 137 169	Andelsnr:	39

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 749
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader: Renter	550
Felleskostnader - 1	2 746
Avdrag	563
Tilleggsytelser: Garasjeavgift	890

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	129 207	Gjeld siste årsoppg.:	130 848
Klient ajourf. lån:	7 441 271,87	Klient gj. s. årsoppg.:	7 537 773

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12116482256, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 17.04.2026: 1 490 518
Andel av saldo: 25 881
Første termin/første avdrag: 30.09.2009 (siste termin 31.03.2034)

Lånenummer: 12135448328, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.04.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 17.04.2026: 5 950 754
Andel av saldo: 103 327
Første termin/første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.09.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Arild Raab
Adresse: Sandvollveien 32 A
Postnr/-sted: 1743 KLAVESTADHAUGEN
Telefon: Mob.: 47611480
E-post: rolfarildraab@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	49 905	Gjeld:	130 848	Andre inntekter:	2 561
		Utgifter:	7 427		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	7 000
Andelsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	39

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1969
Gårds/bruksnr: 1041/177
Bygningstype: Åttemannsbolig
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 18935

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87374252
--------------	---------------------------	-----------	----------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 2 av 2

Løken Borettslag	Vår ref.:	47/39
Sandvollveien 40 A	Type:	Tilknyttet borettslag
1743 KLAVESTADHAUGEN	Eiere:	Patrick Vestby Dalen
Organisasjonsnr: 950 137 169		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.06.1969	Første innflytting:	01.01.1970	SSBnr:	H0201
Etasje:	02	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget 2 - Felles forkjøpsrett 2 - Medlem i SOBBL				

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Ordensregler for Løken Borettslag, sist endret 28.03.2022

1. Biler, barnevogner o.l. må ikke parkeres foran inngangene.
2. Barnevogner, sykler, ski, kjelker e.l. må ikke henges i gangene.
3. Utvendig og innvendig lys ved inngangene skal lyse hele natten.
4. Trapper og ganger skal ikke brukes som lekeplass for barn.
5. Høyrøstet tale i trappeoppgangene må unngås, spesielt om natten eller sent på kveldene.
6. Bleier og sanitetsbind må ikke kastes i klosettet.
7. Skotøyplassering utenfor entredørene er ikke tillatt.
8. Oppsatt vasketurnus skal følges med 1 uke pr. beboer. Vaskepinne leveres neste mann når trappevask er utført. Hvis fravær må vikar skaffes.
9. Det skal ikke henge tøy, tepper o.l. på tørkestativer eller balkonger lørdag ettermiddag, søn- og helligdager. Risting av tøy eller teppebanking fra balkonger er ikke tillatt.
10. Reparasjoner, banking i vegger o.l. skal ikke skje etter kl. 20.00.
11. Tillitsmannen i de respektive hus skal påse at ordensregler følges.
12. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til tillitsmannen som om nødvendig befordre klagen videre til styret.
13. Skade eller forsøpling av bygning eller gårdsplass som er forvollet av andelseier, skal repareres eller ryddes av andelseier. Dersom dette ikke skjer er det styrets plikt å få dette gjort for andelseiers regning.
14. Foreldrene plikter å orientere og forklare barna ordensreglene så langt som mulig.
15. Foreldrene er ansvarlig for skade barna påfører borettslagets eiendom.
16. Parkering av tunge kjøretøy, campingvogner, båter og avskiltede biler er forbudt. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning.
17. Etter kl. 22.00 må man ta hensyn med radio, TV, vaskemaskiner e.l. og ha naboene i tankene.
18. Utgangsdørene skal være låst etter kl. 23.00.
19. Alle søppelposer SKAL knyttes igjen før de kastes i containeren for restavfall. Pappesker SKAL brettes før de kastes i containeren for papp og papir.
20. Vis hensyn «SAKTE FART» ved kjøring ut og inn i gårdsrommet. Dette gjelder også besøkende. Hensynsløs kjøring vil bli påtalt.
21. Det er tillatt med gassgrill og elektriske grill på verandaene. Kullgrill og engangsgrill er IKKE tillatt.
22. Fellesrom tilknyttet loft og kjellere skal disponeres like av andelseiere. Endringer av fellesareal er ikke tillatt.

7/5-2007

Styret.



LØKEN BORETTSLAG
Sandvollvn. 32
1743 KLAVESTADHAUGE

BRUKSREGLER FOR GARASJER I LØKEN BORETTSLAG

1. Skal kun benyttes til bil og andre gjenstander.
2. Garasjeporten skal ALLTID være lukket.
3. Parkering av egen bil skal alltid skje foran egen garasje hvis dette ikke er til hinder.
4. Det er IKKE tillatt med forstyrrende arbeid eller noen form for produksjon.
5. Strømmen i garasjen skal kun brukes til standard lys og garasjeportåpner koblet til standard kontakt tilhørende garasjen. Større strømforbruk er IKKE tillatt. Mindre bruk av f.eks. håndverktøy over kortere tid aksepteres. Bruk av motorvarmer kan avtales med styret mot en fast årlig avgift.
6. Leietaker må ha brukstillatelse fra andelseier med bruksretten og styret. For øvrig gjelder samme bruk- og ordensregler iflg vedtektene som for andelene vedr utleie.
7. Konstruksjonsforandring i form av endring på el-anlegg, isolering etc er IKKE tillatt.

Misbruk av gjeldende regler kan medføre at brukeren mister bruksretten til garasjen.

Garasjene tilhører borettslaget. Andelseier har kun bruksrett.

Utgifter med strømforbruk belastes alle i borettslaget. Det samme gjelder også misbruk av dette.

Ved kjøp av andel har kjøper undersøkelsesplikt vedr vedtekter, ordensregler og bruksregler i borettslaget.

Sittende styre er forpliktet til å følge opp bruksreglene i borettslaget, fastsatt av ev Generalforsamling og kan ikke ta avgjørelser utover dette.

Generalforsamlingen 18.04.2018.



Vedtekter for Løken borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 2004, sist endret 2018

Vedtekter

for Løken borettslag org nr. 950137169

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 02.06.04, ikrafttredelse 15. august 2005. Endret på GF 27.04.2011.

Nytt punkt 5-3 vedtatt av generalforsamlingen den 18.04.18

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Løken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) 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.



Vedtekter for Løken borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 2004, sist endret 2018

(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) Nekte 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.



Vedtekter for Løken borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 2004, sist endret 2018

(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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukeren 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



Vedtekter for Løken borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 2004, sist endret 2018

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, varmtvannsbereider 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, varmtvannsbereider og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 og lignende.

(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.

(8) Andelseierne forpliktet til å montere vannstoppeventil på oppvaskmaskiner og ismaskiner.(GF vedtak 2011)

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.



Vedtekter for Løken borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 2004, sist endret 2018

5-3 Plattinger i 4-mannsboligene (vedtatt 2018)

Styret gis fullmakt fra generalforsamlingen til å godkjenne søknader om oppsett av plattinger i 4-mannsboligene på følgende vilkår:

Det skal søkes styret om tillatelse før oppsett av plating.

Tiltaket skal utføres faglig forsvarlig og i henhold til gjeldende forskrifter for slike tiltak.

Andelseier må selv bekoste oppsett av tiltaket, eventuelle andre kostnader i forbindelse med dette, samt kostnader til fremtidig vedlikehold, utskifting og eventuell modernisering.

Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av oppsetting av tiltaket.

Andelseier må for egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.

Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningen i opprinnelig og forsvarlig stand.

Tiltaket skal utføres på følgende måte:

Plattingens høyde skal være 0,25 m, bredde ut fra vegg skal være 3,5 m, lengde skal være 7 m. Plattingen skal avsluttes med en levegg som er 1,5 m høy og 3 m bred. Levegg kan festes i husvegg.

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.



Vedtekter for Løken borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 2004, sist endret 2018

(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.

(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.



Vedtekter for Løken borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 2004, sist endret 2018

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.



Vedtekter for Løken borettslag tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt 2004, sist endret 2018

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 framtreddende 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.

Løken Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 15.04.2026 kl. 18:00

Sted: Lionshuset, Klavestadhaugen

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

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer 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

27.03.26

Hilsen styret i Løken 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****5. Godtgjøring til styret**

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Arild Raab
Styremedlem, Trond Erik Nilsen
Styremedlem, Karina Melbøe
Styremedlem, Berit Karlsen
Styremedlem, Thomas Morgan Meyer
Varamedlem, Maria Ravn Larsen
Varamedlem, Chris Gunneriussen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Thomas Morgan Meyer er på valg

Forslag til vedtak: Gjenvalg av Thomas Morgan Meyer

Styrets innstilling: Gjenvalg

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Chris Gunneriussen, og Larsen, Maria Ravn er på valg

Forslag til vedtak: Gjenvalg

Styrets innstilling: Gjenvalg av Chris Gunneriussen, og Larsen, Maria Ravn

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Berit Karlsen og Bjørg Svendsen er på valg

Forslag til vedtak: Gjenvalg av Berit Karlsen og Bjørg Svendsen.

Styrets innstilling: Gjenvalg

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 Løken 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 Løken Borettslag for 2025

Løken Borettslag, org.nr. 950137169 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Løken Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 52 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Arild Raab, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Thomas Morgan Meyer, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Karina Melbøe, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Berit Karlsen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
 Styremedlem, Trond Erik Nilsen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 2 år
 Varamedlem, Maria Ravn Larsen, Valgt fra 09.04.2025, Valgt for 1 år
 Varamedlem, Chris Gunneriussen, 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

Vask og maling av garasjer.

Vask og maling av diverse boder.

Utskift av diverse lamper/lys innvendig.

Drenering rundt nr 44 samt riving og gjenoppbygging av verandaer i første etasje.

Utbedring av lekkasje rundt luften hatt nr 32c og nr 34.

Felling og fjerning av med låste trær nr 32.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Juridisk tvist mot Sarpsborg kommune p.g.a.kommunens avløpsledninger, pågår fortsatt.

Rettslig tiltak mot andelseier p.g.a.manglende felleskostnader, pågår fortsatt.

Det har blitt gjort tilsyn av Sarpsborg brannvesen av borettslaget.Ingen anmerkninger.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Juridisk tvist mot Sarpsborg kommune som nevnt.

Tiltak mot andelseier p.g.a.manglende betalte felleskostnader som nevnt.

Utbedringer av luftehatter mot lekkasjer.

Vask og maling av diverse boder.

Trefelling der det er behov.

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2026

Resultatregnskap for Løken Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		1 767 776	1 743 696	1 746 600	1 897 728
Innkrevde kostnader finans		793 200	795 936	793 200	769 200
Innkrevde kostnader garasjer		508 560	461 760	461 760	555 360
Andre inntekter	1	27 867	13 906	0	21 300
Sum inntekter		3 097 403	3 015 298	3 001 560	3 243 588
KOSTNADER					
Personalkostnader	2	9 830	0	0	2 300
Styrehonorar	3	64 000	59 000	61 400	65 900
Arbeidsgiveravgift og pensjon		10 410	8 319	8 600	9 600
Revisjonshonorar	5	6 125	5 875	6 200	6 300
Forretningsførerhonorar		132 972	132 972	132 900	136 900
Drift og vedlikehold	6	1 192 039	819 620	573 800	451 600
TV/internett		374 712	319 488	332 500	386 000
Forsikringer		351 915	289 926	339 200	394 100
Kommunale avgifter		639 078	621 473	766 200	690 000
Eiendomsskatt		148 343	148 343	148 300	148 300
Kostnader strøm, energi		130 372	125 446	126 000	137 000
Andre driftskostnader	7	43 261	44 136	21 500	18 400
Sum kostnader		3 103 057	2 574 598	2 516 600	2 446 400
Driftsresultat		-5 655	440 701	484 960	797 188
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		31 543	29 134	0	0
Renteinntekter		115 991	137 740	0	0
Rentekostnader		427 874	461 240	436 400	379 900
Sum finansielle poster		-280 340	-294 366	-436 400	-379 900
Resultat		-285 995	146 335	48 560	417 288
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-285 995	146 335	0	0

Lag nr:47. Løken Borettslag Org.nr. 950 137 169

Balanse for Løken Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 12, 13	6 256 300	6 256 300
Garasjer / carporter	9, 12	3 764 420	3 764 420
Sum anleggsmidler		10 020 720	10 020 720
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		41 907	17 660
Kundefordringer		3 500	0
Andre fordringer	10	761 118	687 627
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 573 550	3 172 066
Konto for skattetrekk-bundne midler		1 103	15
Sum omløpsmidler		3 381 178	3 877 368
SUM EIENDELER		13 401 898	13 898 088

Lag nr: 47. Løken Borettslag Org. nr. 950 137 169

Balanse for Løken Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		4 847 526	5 133 520
Sum egenkapital	11	4 852 726	5 138 720
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	7 537 773	7 893 109
Borettsinnskudd	13	492 000	492 000
Garasjeinnskudd	13	11 200	11 200
Sum langsiktig gjeld		8 040 973	8 396 309
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 519	5 149
Leverandørgjeld		497 356	355 711
Skyldig off. myndigheter		2 220	0
Påløpte renter		1 874	2 198
Annen kortsiktig gjeld	14	1 230	0
Sum kortsiktig gjeld		508 199	363 058
Sum gjeld		8 549 172	8 759 367
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		13 401 898	13 898 088

Løken Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Arild Raab
Styreleder

Thomas Morgan Meyer
Styremedlem

Berit Karlsen
Styremedlem

Trond Erik Nilsen
Styremedlem

Karina Melbøe
Styremedlem

Lag nr: 47. Løken Borettslag Org. nr. 950 137 169

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 disposering. 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.	3 514 309	3 699 962
Endring disponible midler		
Årets resultat	-285 995	146 335
Avdrag lån	-355 336	-331 988
Årets endring av disponible midler	-641 331	-185 653
Disponible midler	2 872 979	3 514 309
Omløpsmidler	3 381 178	3 877 368
Kortsiktig gjeld	-508 199	-363 058
Disponible midler	2 872 979	3 514 309

Lag nr: 47 Løken Borettslag

Noter

Note 1 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	27 867	13 906
Sum	27 867	13 906

Andre inntekter: Posten gjelder inntekter fra el-bil lading.

Note 2 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	8 600	0
5092 Feriepenger	1 230	0
Sum	9 830	0

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

Note 3 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	29 966	596 344
6603 Vedlikehold uteområde	814 795	166 456
6605 Elbil lading	48 968	44 820
6609 Egenandel forsikring	-11 900	12 000
6612 Kostnader garasjer	310 210	0
Sum	1 192 039	819 620

Vedlikehold av bygg omfatter innkjøp av kraftvask, maling og beis. I tillegg har det vært skiftet glass på terrassedør, tilsynsrapport elektro og ordnet med strøm ved strøbrudd i kjeller loft og gang.

På uteområdet har det vært utført drenering av grøft og rør med pukk og singel samt reasfaltering, bortkjøring av virke, tørkestativ, trær m.m. I tillegg har det vært utført løpende fast vedlikehold som brøyting, strøing og gressklipping, samt lagd ny plattning.

Garasjer: Takene har blitt vasket, og veggene har blitt både vasket og malt.

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

Lag nr: 47 Løken Borettslag

Noter

Note 7 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	1 250	1 200
6500 Verktøy og redskap	0	844
6550 Driftsmateriell	780	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	12 188	32 810
6725 Juridisk rådgivning	16 172	0
6821 Kopieringskostnader	0	718
6940 Porto	514	0
7400 Kontingent	3 950	3 938
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 293	2 165
7771 Diverse purregebyr og renter	-93	-256
7790 Andre driftskostnader	4 333	841
Sum	43 261	44 136

Konto 7790 Andre driftskostnader: Abonnement til styrearbeid, erstatning, servering på styremøter og generalforsamling samt sms.

Note 8 - Bygninger

Kostpris 1970	6 256 300
Bokført verdi 31.12	6 256 300

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Tomt gnr. 1041 bnr. 177 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 1970 og inngår i kostprisen til bygningen.

Note 9 - Garasjer/Carporter

Kostpris 2009	3 764 420
Bokført verdi 31.12	3 764 420

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

Note 10 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	761 118	687 627
Sum	761 118	687 627

Note 11 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	5 138 720	4 992 385
Årets resultat	-285 995	146 335
Egenkapital 31.12.	4 852 726	5 138 720

Lag nr: 47 Løken Borettslag

Noter

Note 12 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:	12135448328	12116482256
Lånenummer:	12135448328	12116482256
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2009
Rentesats:	5,05 %	5,05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	7 960 000	3 600 000
Lånesaldo 01.01:	6 222 130	1 670 979
Avdrag i perioden:	212 756	142 580
Lånesaldo 31.12:	6 009 374	1 528 399

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	4	157 020	628 080
	32	150 486	4 815 552
	16	130 884	2 094 144

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

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1970 kr 492 000. Garasjeinnskudd kr. 11 200. Sum borettsinnskudd kr. 503 200.

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

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	1 230	0
Sum	1 230	0

Lag nr: 47 Løken Borettslag

Resultat og balanse med noter for Løken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løken Borettslag

Styreleder	Arild Raab (sign.)	22.02.2026
Styremedlem	Karina Melbøe (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Trond Erik Nilsen (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Thomas Morgan Meyer (sign.)	21.02.2026
Styremedlem	Berit Karlsen (sign.)	21.02.2026

**SOLHØI REVISJON AS**

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Løken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Løken Borettslag som viser et underskudd på kr 285 995. 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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 9B, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

**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, 22. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

**Protokoll**

Fra ordinær generalforsamling i Løken Borettslag onsdag 15.04.2026 kl. 18:00 - Lionshuset, Klavestadhaugen.

1. Konstituering**1.1 Valg av møteleder****Vedtak:**

Valgt ble: Kirsti Rydning

1.2 Valg av referent**Vedtak:**

Valgt ble: Kirsti Rydning

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 9
Antall fullmakter: 1
Antall stemmer: 10

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 1
Fra SOBBL: Kirsti Rydning

Vedtak:

Registreringen ble godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen**Vedtak:**

Valgt ble: Trond Nilsen og Karina Melbøe

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:**

Protokoll fra generalforsamling 2026 - Løken Borettslag.

Side 1/2

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Inkomne saker

Vedtak:

Ingen saker til behandling

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag: Kr 64.000

Vedtak:

Styreleder får 46.000
Nestleder, styremedlem Berit Karlsen : 6.000
Øvrige styremedlemmer hver : Kr 4.000

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Thomas Morgan Meyer er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Thomas Morgan Meyer

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Chris Gunneriussen, og Larsen, Maria Ravn er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Gjenvalg av Chris Gunneriussen, og Larsen, Maria Ravn

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Berit Karlsen og Bjørg Svendsen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Gjenvalg av Berit Karlsen og Bjørg Svendsen

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

Vedtak:

Valgt ble: Thomas M.Meyer og Berit Karlsen

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Sarpsborg,

Protokoll for Løken Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kirsti Rydning (sign.)	16.04.2026
Sekretær	Kirsti Rydning (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Trond Erik Nilsen (sign.)	16.04.2026
Protokollvitne	Karina Melbøe (sign.)	16.04.2026



Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 14.04.2026

Målestokk: 1:1000

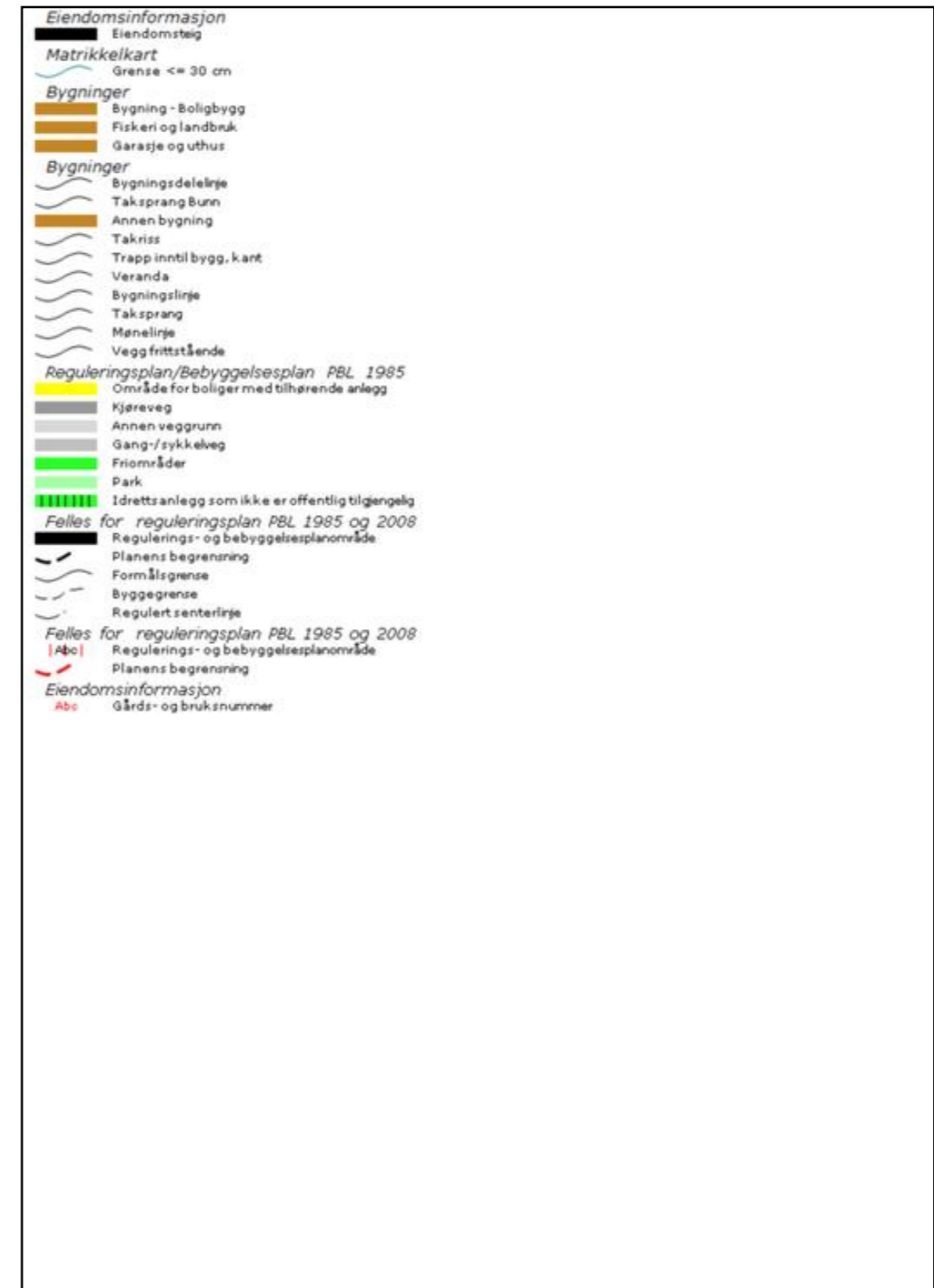
Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring



Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJON medfølger, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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 opplysninger 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 budgivning 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 boret til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansieringsplan.
- 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 tvangssalglovens 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 tvangssalglovens § 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 inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangssalglovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

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 tvangssalglovens.

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 tvangssalg 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. Hvilke det odde 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. tvangssalglovens § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller borettslag jf. tvangssalglovens § 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 tvangssalglovens. 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 tvangssalgformene. 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 tvangsfullbyrdelsesloven.

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 inntre, 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 inntre.

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før 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