

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 514 022,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 1 965 412,-
Felleskostn.: Kr 7 456,-
Selger: Martin Arnesen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 55/78 kvm
Tomtstr.: 12607 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 2078, bnr. 302
Andelsnr.: 83
Oppdragsnr.: 1109250090

Hyggelig 2-roms andelsleilighet med stor innglasset vestvendt balkong

Lys og trivelig leilighet med attraktiv beliggenhet i Dalveien 114B på Greåker. Leiligheten har en vestvendt, innglasset balkong med gode solforhold - et ekstra rom som kan brukes store deler av året. Boligen byr på fin standard og en praktisk planløsning som gir en behagelig og lettstelt hverdag. Parkering i garasje i kjeller gir trygg og enkel adkomst til bilen. Det er også heis i bygget som tar deg fra garasjen til leilighetens etasje. Beliggenheten er ideell for deg som ønsker å bo sentralt mellom Sarpsborg og Fredrikstad, med kort vei til butikker, servicetilbud, kollektivtransport og hovedveinettet. En komfortabel leilighet med solrik beliggenhet og god hverdagsflyt.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	60
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 21 m²

BRA totalt: 78 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 55 m² Entre, bod, bad, kjøkken og stue og soverom

BRA-b: 21 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12607 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt med asfaltert parkeringsområde og internveier. Innkjøring til garasjeanlegg i kjeller fra sørside. På vestsiden av blokk er det store gressarealer og lekeplass.

Beliggenhet

Dalveien 114 B ligger i et attraktivt område i Greåker, Sarpsborg kommune. Området er kjent for sin rolige atmosfære og gode nærhet til naturen, noe som gjør det ideelt for friluftsliv og rekreasjon.

Det finnes flere turområder i nærheten som gir gode muligheter for både korte og lange turer i naturskjønne omgivelser. Dette gjør det enkelt å nyte naturen og få frisk luft i hverdagen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med gode forbindelser til Sarpsborg sentrum og omkringliggende områder. Dette gjør det enkelt å pendle til jobb eller skole, samt å utforske regionen.

Servicemuligheter er også godt dekket, med nærhet til dagligvarebutikker, apotek og andre nødvendige fasiliteter. Dette sikrer en praktisk hverdag hvor alt man trenger er innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligblokken er oppført med fundamenter på antatt fjellgrunn og fylte masser, med en grunnmur av betong og pilarer. Den bærende konstruksjonen består av betong, og etasjeskillene er utført med støpte betongdekker.

Utvendig er bygget kledd med trekledning og steinplater.

Takkonstruksjonen er flat og antatt tekket med papp eller lignende.

Vinduer og balkongdører har 2-lags glass med malte karmmer. Vinduene er av type fastkarm og toppsving. Ytterdøren er i brannklasse B30.

Boligen har en innglasset balkong med betonggulv dekket av et heldekkende teppe. Rekkverket er i glass og aluminium, og skyvedørsvinduer i øvre felt kan åpnes.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Plastsluk under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -Det er ikke montert komfyrvakt og det er gjort endringer på anlegget hvor dette er påkrevd. Komfyrvakt må ettermonteres

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

- Andre Rom - Andre rom

Avvik: -Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- VVS - Varmtvannsbereder

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Balkongen er bygget i regi av borettslaget. Regner med at den er godkjent av kommunen.

Beskrivelse: Det er blitt bygget en balkong.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Ja

Firmanavn: Jeg har ikke personlig hørt mer om konflikten siden 2024.

Beskrivelse: Konflikt mellom styret og enkelte beboere rundt bruk av fellesarealer i 2024.

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Entre, bod, bad, kjøkken og stue og soverom

Bod i kjeller:

BRA-e 2 kvm: Bod

Standard

Kjøkkenet:

Kjøkkenet ble montert i 2016 ifølge tidligere salgsoppgave. Innredningen har over- og underskap og en laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Overflatene består av malte slette vegger med flis over benk, malt slett himling og laminatgulv. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator av type kullfilter. Hvitevarer som stekeovn er integrert, mens oppvaskmaskin og kjøleskap er frittstående. Vanninstallasjonen er fra 2015/2016. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Badet er fra 2015 ifølge tidligere salgsoppgave. Det er fliser på vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Himlingen har tak-ess plater. Badet er utstyrt med servant med speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i taket og tilluft via spalte under døren.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser. Det er målt høydeforskjell på gulv på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker.

Vegger: Malte slette vegger og fliser.

Himling: Malt slett himling og tak-ess.

Overflatene fremstår med normal slitasje.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS-anlegget består av et rør-i-rør system med rørskap plassert på bad. Anlegget ble oppgradert i 2015/2016.
- Avløpsrør: Avløp og sluker er i plast. Anlegget ble oppgradert i 2015/2016.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger, i tillegg til mekanisk avtrekk på bad og kullfilter på kjøkken.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann for bebyggelsen. Det er ingen bereder i leiligheten.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

2016:

- det opplyses fra tidligere salgsoppgave at kjøkkenet ble montert i 2016.
- Vanninstallasjonen er fra 2015/2016
- VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast og ble oppgradert i 2015/2016 i forbindelse med oppussing av rom med vanninstallasjoner.

2015:

- Det opplyses fra tidligere salgsoppgave at badet er fra 2015.
- Membranen er fra 2015
- Vanninstallasjonen er fra 2015/2016
- VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast og ble oppgradert i 2015/2016 i forbindelse med oppussing av rom med vanninstallasjoner.

2000:

- Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving fra tidlig 2000-tallet.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Det ble satt opp nytt nettinggjerde rundt nedre parkeringsplass og fellesareal.
- Asfaltert nedre parkeringsplass.
- Merket opp til parkeringsplasser.
- Fjernet og montert opp nye LED taklamper i garasjeanlegget.

2023:

- Solskjerming i 4. etg.
- Ladestasjoner med p-plass

2019:

- Rest utvidet/innglassing balkonger 2019
- Det foreligger ferdigattest for Fasadeendringer og utvidelse av balkonger - Gnr 2078 bnr 302 - Dalveien 114 A og B - Greåkerdalen 1 borettslag, datert 17.01.2019

2018:

- Utvidet/innglassing balkonger 2018

2008:

- Installasjon av heis 2008

2002:

- Rehabilitering 2001/2002

2001:

- Rehabilitering 2001/2002

1995:

- Rehabilitering 1995

Parkering

Greåkerdalen 1 borettslag tilbyr parkering på en asfaltert parkeringsplass som er en del av den felles eide tomten.

Det er også innkjøring til et garasjeanlegg i kjelleren fra sørside av bygningen.

Borettsshavere som har garasjeplass skal parkere der, og det er kun tillatt å eie én garasjeplass per borettsshaver.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeplassen til reparasjon av biler, dekkoppbevaring, bod/lagringsplass eller som søppelplass.

For de som ikke har garasjeplass, er det biloppstillingsplasser tilgjengelig.

Det er ikke tillatt å parkere hengere, campingvogner, avskiltet kjøretøy, båter, bobiler eller lignende på borettslagets eiendom uten godkjenning fra styret.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

1170911

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 450 000

Formuesverdi primær

Kr 523 077

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 092 306

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Medlemskap i SOBBL pr. andelseier (Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-), 550 kr

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 7 456 kr i måneden
- Renter: 2 146 kr pr. md.
- Avdrag: 909 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 301 kr pr. md. som inkluderer blant annet TV/bredbånd, felles forsikringer, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter og forretningsførerhonorar.
- Garasjeleie: 100 kr pr. md.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 456

Andel Fellesgjeld

Kr 514 022

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

05.01.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 909

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2146

Andel fellesformue

Kr 27 469

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Greåkerdalen 1 Borettslag

Organisasjonsnummer

950151692

Andelsnummer

83

Om borettslaget

Greåkerdalen 1 Borettslag ligger i Sarpsborg kommune og består av 110 enheter. Organisasjonsnummeret er 950151692. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Borettslaget har en heis plassert i inngang A. Det er mulighet for oppbevaring av dekk i tilfluktsrommet.

Vedtatte saker:

- Sak fra andelseier - kutte ut styrets innstilling på innkalling: Styrets innstilling om å avvise forslaget ble vedtatt.
- Sak fra andelseier - oppføring av rekkverk på sørvegg fra garasjeport til hjørnet av blokka: Saken ble enstemmig vedtatt.
- Sak fra andelseier - oppmerking rundt søppelcontainere: Styrets innstilling godkjennes. Enst. vedtatt.

- Sak fra andelseier - tilrettelegging for avstemming uten fysisk oppmøte: Styrets innstilling/orientering godkjennes.
- Sak fra andelseier - frihet til å oppholde seg hvor man vil på borettslagets fellesområde: Forslaget falt. 33 stemte imot forslaget om å anlegge 3 nye uteplasser.
- Sak fra andelseier - ønsker et triveligere og sosialt uteområde: Styrets innstilling/orientering ble vedtatt med 35 stemmer.
- Sak fra andelseier - hva skjer med ventilasjon?: Styrets innstilling/orientering godkjennes. Styret jobber videre med saken for å vurdere tiltak. Enst. vedtatt.
- Sak fra andelseier - foreslår ny sitteplass ute: Styrets innstilling/orientering godkjennes. Ref. tidligere vedtak sak 4.5 og 4.6.
- Sak fra andelseier - styrets væremåte: Saken er stillet som en påstand uten nærmere forklaring eller forslag til vedtak og saken kan derfor ikke stemmes over.

Pågående saker:

- Styret har fortløpende behandlet og svart på innkomne saker fra beboere og samarbeidspartnere.
- Greåkerdalen 1 borettslag har gjennom år utført store rehabiliteringsarbeider.
- Styret har fortløpende fått utført nødvendige og påkrevde arbeider.
- Det er derfor ingen behov for renoveringer/ rehabiliteringer eller prosjekter, som borettslaget trenger å få utført.
- Gjenstående fra år 2024 er: Nedgravde søppel containere. Asfaltere øvre parkeringsplass.
- Nye trapper i oppg. A og B. Ble ikke utført i 2024 da styret ikke så det som nødvendig å få dette utført og det evt ville medført økte felleskostnader. Sparer opp kapital og får det kanskje utført i 2026 om borettslaget disponible midlet tillater det uten å øke felleskostnadene.
- Ventilasjon: Styret jobber videre med saken for å vurdere tiltak.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 12130256056, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05-01-2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 05-01-2026: kr 24751599

Andel av saldo: kr 224259

(siste termin 30-09-2044)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 12137641559, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05-01-2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 132
Saldo per 05-01-2026: kr 31981389
Andel av saldo: kr 289763
(siste termin 31-12-2058)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: 787 630,-

Årsresultat for 2024: -118 588,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Oppføring av rekkverk på sørvegg fra garasjeport til hjørnet av blokka.
- Oppmerking rundt søppelcontainere.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Sak fra andelseier - hva skjer med ventilasjon? Forslag reversere anlegget.
- Nedgravde søppel containere.
- Asfaltere øvre parkeringsplass.
- Nye trapper i oppg. A og B.
- Ved behov for nærliggende toalett til uteplassen bak blokka, så kan det vurderes leie av toalettcontainer for vår/sommerhalvåret.

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

Styregodkjennelse

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å ha dyr som kun er innendørs og ikke er til sjenanse for de øvrige borettsshaverne. Før man anskaffer seg dyr må det søkes om og godkjennes av styret. Se eget dyrereglement. Borettsshaver plikter å opplyse styret om dyrehold, før anskaffelse av dyret. Utendørs lufting av dyr skal luftes i bånd på borettslagets eiendom. Båndet skal strammes inn ved møte av øvrige borettsshavere. Alle ekskrementer etter dyret skal taes opp i egnede poser og kastes på egnet sted. Skulle dyreholdet resultere i utslag av allergi hos andre borettsshavere, må dyreholdet avsluttes. Dette ved dokumentert allergitest og legeerklæring. Balkong er ikke regnet som luftegård for dyreholdet. Dyrene skal derfor ikke stenges ute på balkongen uten tilsyn. All mating av eget dyr eller andre dyr fra/på balkong er strengt forbudt. Avføring og urinering skal ikke forekomme på balkongen. All lek med dyret som resulterer i støy skal foregå utendørs. Etter klokken 22.00 bør også utendørs lek unngås. Dyr skal ikke oppholde seg i ganger/korridorer eller øvrige fellesrom. Kun rask transport ut og inn. Det er ikke tillatt med dyr i heisen. Servicehunder er imidlertid tillatt. For andre spesielle tilfeller kan det søkes styret om tillatelse til å ta dyr inn i heisen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Innglassede balkonger

Andelseier har innvendig vedlikeholdsansvar for balkongen, herunder rengjøring av nedre skinneprofil, rengjøring av glass, rengjøring av aluminium og laminat, rengjøring av betonggulv, rengjøring og smøring av bevegelige deler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2078, bruksnummer 302 i Sarpsborg kommune. Andelsnr. 83 i Greåkerdalen 1 Borettslag med orgnr. 950151692

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2078/302:

03.05.2019 - Dokumentnr: 498891 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

01.12.1970 - Dokumentnr: 306464 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3105 Gnr:2078 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 759176 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0105 Gnr:2078 Bnr:302

01.01.2024 - Dokumentnr: 664996 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3003 Gnr:2078 Bnr:302

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.06.1971.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.1971.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bebyggelse og anlegg

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg, med ikrafttredelse 10.10.2024. Arealbruken for eiendommen er avsatt til Bebyggelse og anlegg (6990 kvm), Friområde (5154 kvm) og Veg (463 kvm). Eiendommen er også omfattet av bestemmelsesområde BS_Lav-moderat foretting.

Det er igangsatt planlegging for en detaljregulering med navnet 'Gang- og sykkelvei Greåkerdalen' (plan-ID 202312).

Eiendommen berøres av flere hensynssoner i kommuneplanen, inkludert H310 for kartlagt kvikkleiresone, H320 for aktsomhet ved overvann, samt H210 (rød sone) og H220 (gul sone) for veistøy.

Berørte datasett:

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036, MULIGHET FOR MARIN LEIRE, REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID, KVIKKLEIRE, Oppheving av reguleringsplaner

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

514 022 (Andel av fellesgjeld)

1 964 022 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 965 412 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 974 312 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 977 112 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 300 Fotograf
2 888 Kommunale opplysninger
23 100 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
5 071 Opplysninger fra forretningsfører
1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
9 900 Tilretteleggingsgebyr
5 800 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
8 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 96 034

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistå av

Karl Iversby
Eiendomsmegler MNEF
karl.iversby@aktiv.no
Tlf: 922 83 824

Ine M. Bredholt
Daglig leder/Eiendomsmegler
ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512

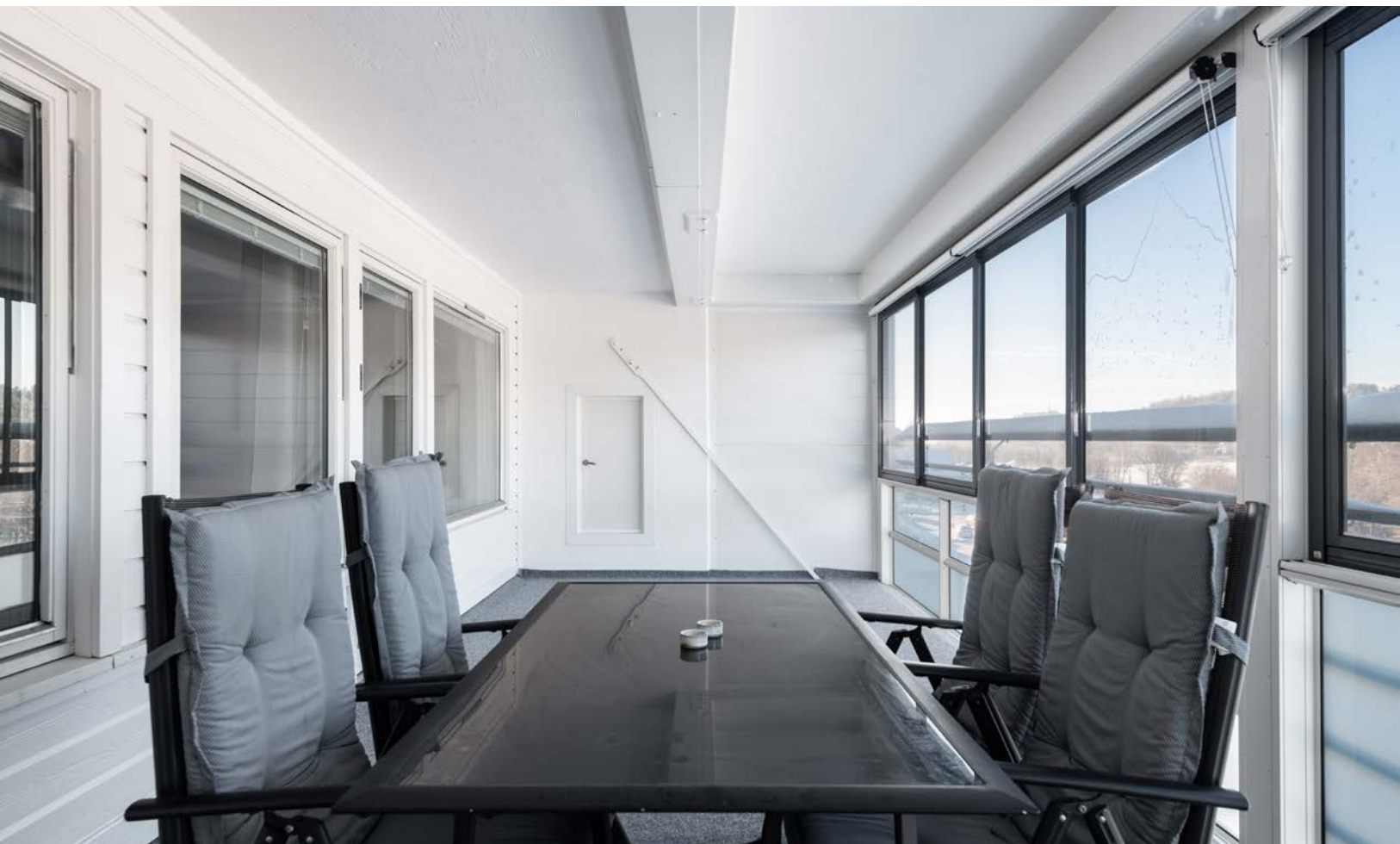
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

17.01.2026















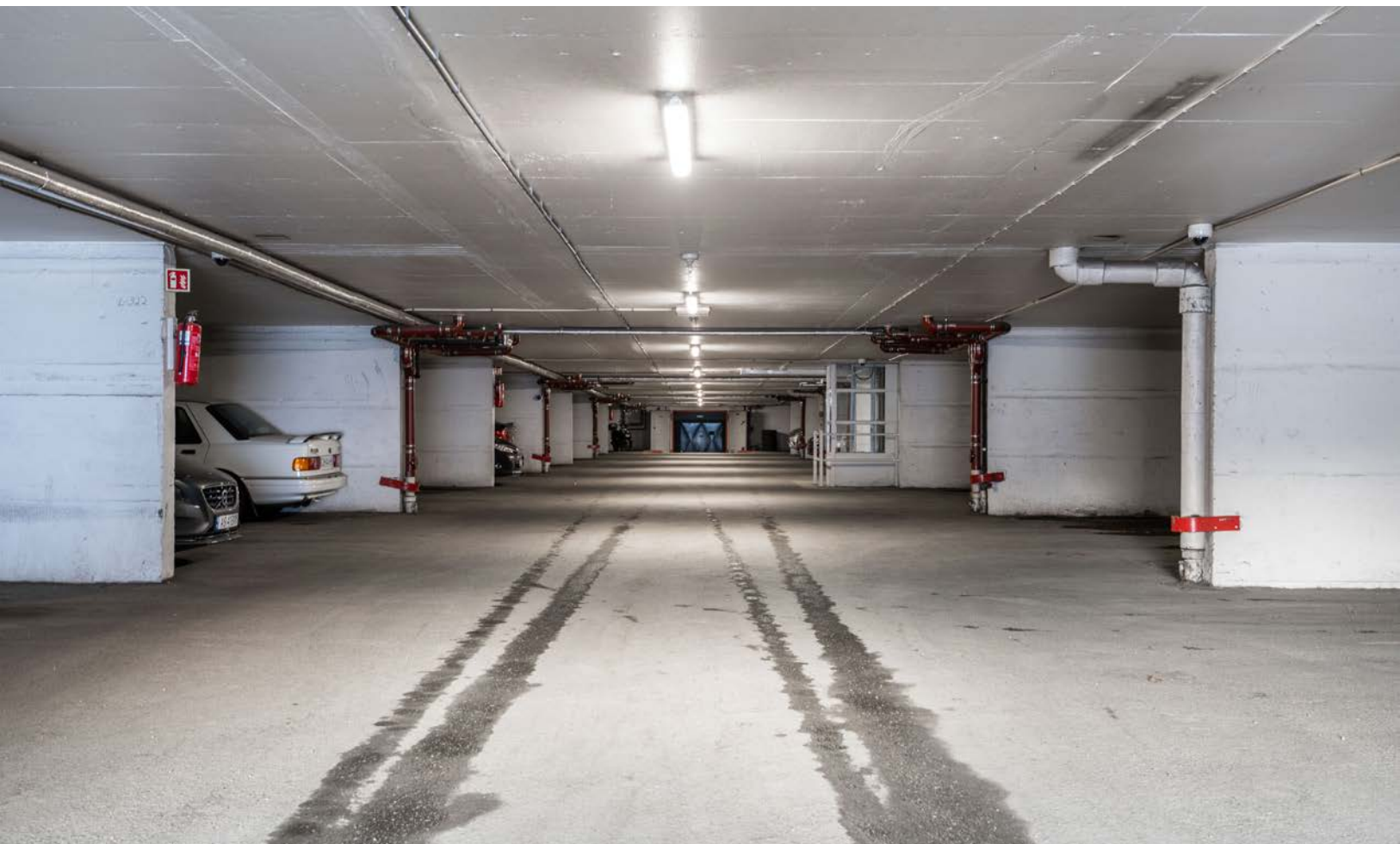




















Plantegning



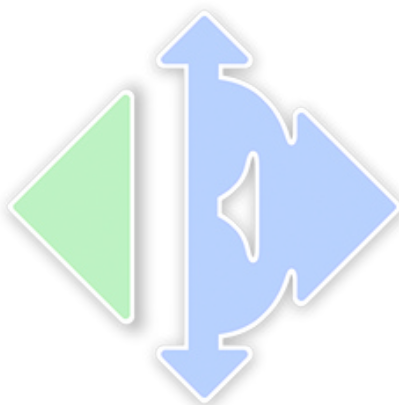
Ikke Måltar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Leilighet i blokk
Dalveien 114 B
1718 Greåker



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 13/01/2026

Navestadveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
marcus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2078, Bnr: 302
Hjemmelshaver:	Martin Arnesen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	83
Byggeår:	1970
Tomt:	12 607 m ²
Kommune:	3105-Sarpsborg

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Martin Arnesen
Befaringsdato:	22.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt med asfaltert parkeringsområde og internveier. Innkjøring til garasjeanlegg i kjeller fra sørside. På vestsiden av blokk er det store gressarealer og lekeplass.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk oppført med fundamenter på antatt fjellgrunn og fylte masser. Grunnmur av betong og pilarer. Bærendekonstruksjon av betong og støpte betongdekker mellom etasjene. Utvendig kledd med trekledning og steinplater. Flatt takkonstruksjon antatt tekket med papp eller lignende (ikke kontrollert). Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmmer. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmmer. Vinduer er av type fastkarm og toppsving fra tidlig 2000-tallet. Ytterdør i brannklasse B30. Boligen har innglasset balkong på ca. 21 kvm. Betonggulv med heldekkende teppe og rekkverk i glass og aluminium. Skyvedørvinduer i øvre felt til rekkverk kan åpnes. Takkonstruksjonen er flat, tekket med papp eller lignende.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Gjennomgående 2-roms leilighet beliggende i 2. etasje. Leiligheten fremstår med normal standard, hvor enkelte bygningsdeler er påkostet og modernisert i nyere tid. Det fremgår av tidligere salgsoppgave at kjøkkenet ble pusset opp i 2015 og badet i 2016, og at tilhørende tekniske installasjoner samtidig ble oppgradert, men dokumentasjon for utførelse er ikke fremvist. Leiligheten har adkomst via felles trappeoppgang, samt disponerer bod i kjeller med tilhørende fellesarealer.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Varmekabler på bad

BOD OG PARKERING:

-Bod i kjelleren, merket med nr 221
-Parkering etter områdets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakke
-PropCloud.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

Informasjon om dokumentasjon- og håndverkertjenester:

-Ved utarbeidelse av tilstandsrapport skal dokumentasjon på bruk av håndverkertjenester og utførte arbeider fremlegges. Dette omfatter alle oppgraderinger, reparasjoner og vedlikeholdsarbeider som er utført på eiendommen. Dokumentasjonen bør inkludere kvitteringer eller fakturaer som viser hva som er gjort og av hvem, samt bekreftelser fra utførende håndverkere på kompetanse og at arbeidet er utført i henhold til gjeldende standarder. Fotodokumentasjon som viser arbeidets omfang før, under og etter utførelsen, særlig for skjulte installasjoner, bør også vedlegges. Denne dokumentasjonen er nødvendig ved fastsettelse av tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler og for å kunne vurdere arbeidets kvalitet og fagmessige utførelse.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2.ETG

Vegger: Slettmalt og fliser på bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Laminat og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende påkostninger:

-Kun malt innvendige overflater
-Reparasjon/utskiftning av deler til avløpsrør ble skiftet i forbindelse med hulltaking/futkmåling mot bad. Utført av Engelsvik Rør AS

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om pr. 05.01.2026 at det betales 7 456,- felleskostnader i måneden

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2.etasje	55		21	
Bod i kjeller		2		
SUM BYGNING	55	2	21	
SUM BRA	78			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

2.etasje:

-Entre, bod, bad, kjøkken, stue og soverom

BRA-e:

2.etasje:

-Ingen

Kjeller:

-Bod

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leiligheten er 2,39 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Selger

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

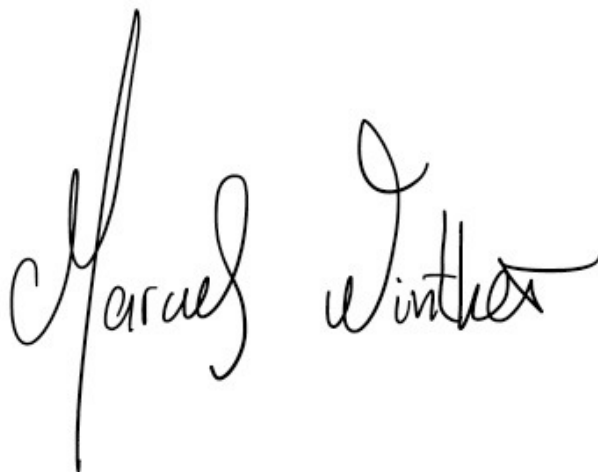
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

13/01/2026



Marcus Winther

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det opplyses fra tidligere salgsoppgave at badet er fra 2015.

Fliser på vegger og tak-ess i taket. Badet har servant med speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
 Det er ikke påvist sprekker i fuger.
 Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i under kabinett.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- . Noe begrenset å måle fallforhold rundt sluk under kabinett
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledende fall fra vegger og dør mot kabinett, fall rundt sluk er begrenset å måle. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 2,5 cm, som er tilfredsstillende

Merknader:

-Begrenset mulighet for måling av fallforhold rundt sluk, fall rundt sluk skal minimum være 1:50 minst 0,8 meter ut fra sluket

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy. Se under.

Tettesjikt er ukjent. Det er ikke fremvist dokumentasjon for arbeider utført på badet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(kjøkken) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Plastsluk under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015/2016

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Type kjøkken er ukjent, det opplyses fra tidligere salgsoppgave at kjøkkenet ble montert i 2016.

Malte slette vegger med flis over benk, malt slett himling og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert stekeovn, frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator av type kullfilter.

-Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det er ikke montert komfyrvakt og det er gjort endringer på anlegget hvor dette er påkrevd. Komfyrvakt må ettermonteres

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i leiligheten viser høydeforskjell på opptil 20mm på strekker under 2 meter og opptil 30mm over lengre strekker der måling kunne utføres

GULV:

-Normal slitasje

VEGG/HIMLING:

-Det er registrert normal alder- og bruksslitasje på innvendige overflater. Slitasjen vurderes som normal og forventet ut fra byggets alder og ordinær bruk, og anses ikke å påvirke overflatenes funksjon

-Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheeng kan fremkomme ved salg av bolig

Merknader:

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm og toppsving fra tidlig 2000-tallet. Ytterdør i brannklasse B30.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Boligen har innglasset balkong på ca. 21 kvm. Betonggulv med heldekkende teppe og rekkverk i glass og aluminium.
Skyvedørvinduer i øvre felt til rekkverk kan åpnes.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast og ble oppgradert i 2015/2016 i forbindelse med oppussing av rom med vanninstallasjoner. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
-Rørskap med drenering mot rom med sluk

Merknader:

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Ingen bereder i leiligheten, felles varmtvann for bebyggelsen.

Merknader:**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.

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

-Avtrekk på våtrom indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringdagen

Merknader:

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2024

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang, skap nærmest ytterdør. Anlegget er dels skjult og utenpåliggende og det er totalt 7 kurser inkludert hovedsikring.

-Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført på anlegget i nyere tid, som ble utført av Thor Johansen Elektriske AS. Dokumentene er ikke mulig å lese, det er da ukjent om hva disse samsvarserklæringene gjelder

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Finner ingen påbud på denne adressen og navn. Siste tilsyn i 2024

Merknader:

-Det er ikke montert komfyrvakt og det er gjort endringer på anlegget hvor dette er påkrevd. Komfyr må ettermonteres

-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men anlegget er oppgradert etter 1999

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk, datert 1969

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for Nybygg - Boligblokk, datert 01.06.1971

-Det foreligger ferdigattest for Fasadeendringer og utvidelse av balkonger - Gnr 2078 bnr 302 - Dalveien 114 A og B - Greåkerdalen 1 borettslag, datert 17.01.2019

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Plastsluk under kabinett. Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

3.1 Andre rom

-Det er registrert høydeforskjeller i gulvene som ligger utenfor akseptable toleranser i henhold til gjeldende standard for planhet. Skjevhetene kan ha sammenheng med setninger fra opprinnelig byggeår. Utbedring av slike forhold kan være omfattende, kostbart og berøre flere bygningsdeler, ettersom arbeidet ofte innebærer inngrep i både konstruksjon og overflater

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring. Kjøkkenet er pusset opp i senere tid, og det er installert nye vann- og avløpsrør som utløser krav til automatisk lekkasjesikring

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

Takstmannens vurdering ved TG3:

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Martin Arnesen

Boligen

Dalveien 114B

1718 GREÅKER

3105-2078/302/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Det er blitt bygget en balkong.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Balkongen er bygget i regi av borettslaget. Regner med at den er godkjent av kommunen.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Ja**

Konflikt mellom styret og enkelte beboere rundt bruk av fellesarealer i 2024. Jeg har ikke personlig hørt mer om konflikten siden 2024.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Dalveien 114B - Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Greåkerdalen Linje 14, 199	3 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 5.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

Skoler

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	17 min 1.5 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	4 min 2.4 km
Greåker videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 3.2 km

«Fin og trygg plass å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Naboskapet

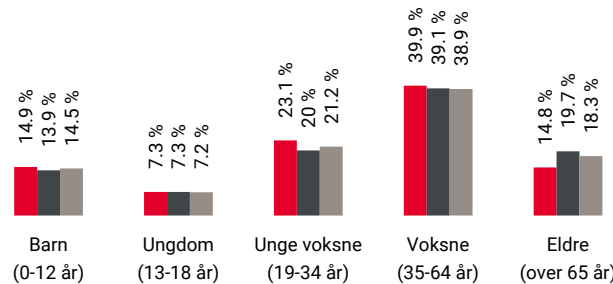
Høflige 66/100



Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Greåkerdalen	2 728	1 248
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	9 min 0.8 km
Hinken hopp idrettsbarnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Coop Extra Grålum Post i butikk	3 min 2 km
Kiwi Greåker PostNord	3 min 2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

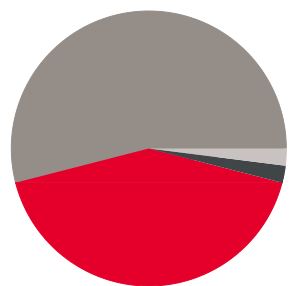
⚽ Dalveien balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Tindlund barne- og ungdomsskole 17 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 1.4 km

🚲 EVO Greåker 3 min 🚗

🚲 Family Sports Club Sarpsborg Quality 4 min 🚗

Boligmasse



■ 42% enebolig
■ 2% rekkehus
■ 54% blokk
■ 2% annet

«Rolig boligområde»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sørli Torget

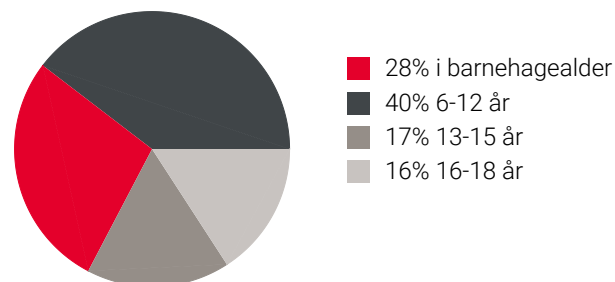
7 min 🚗



Apotek 1 Greåker

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

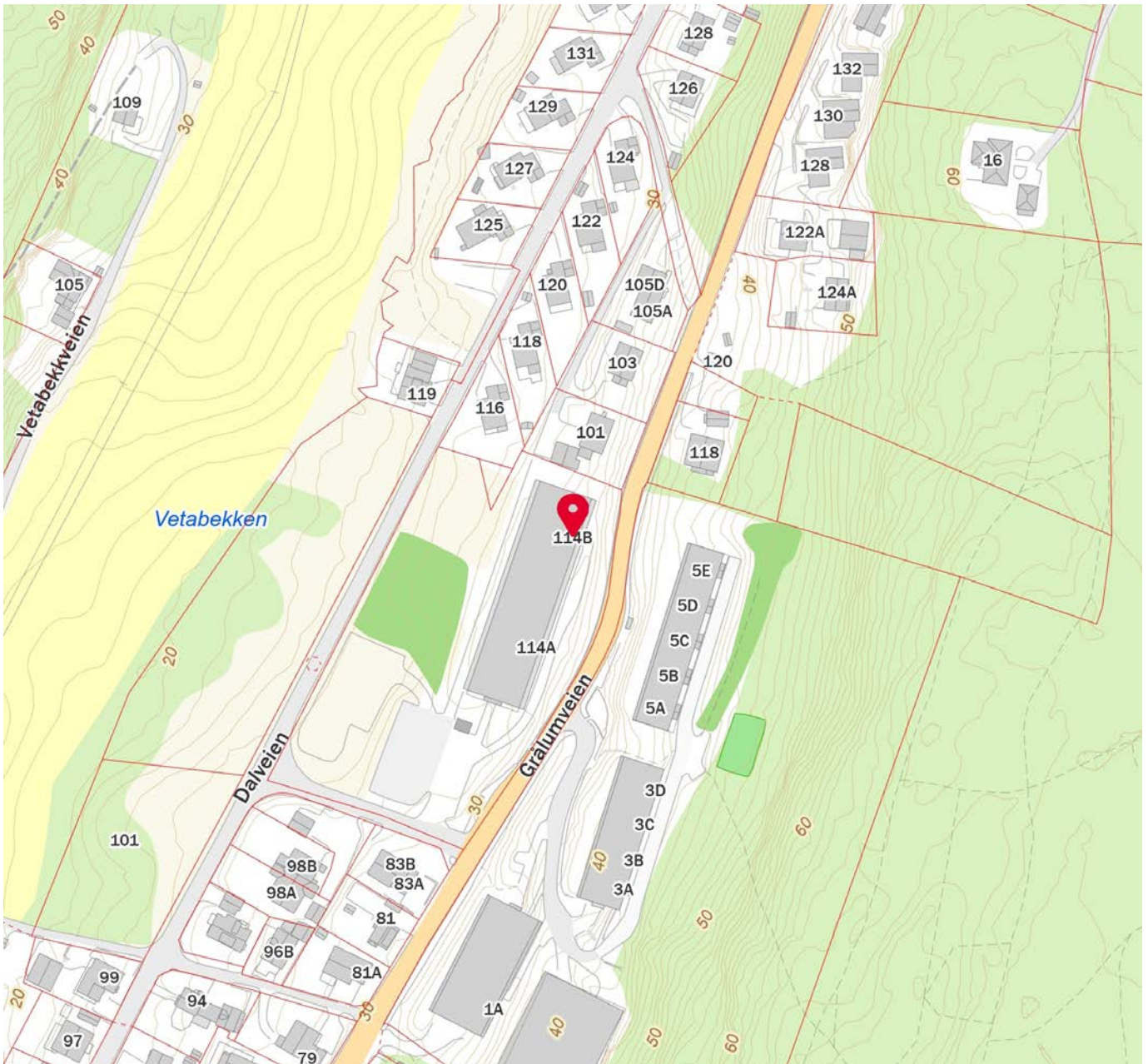
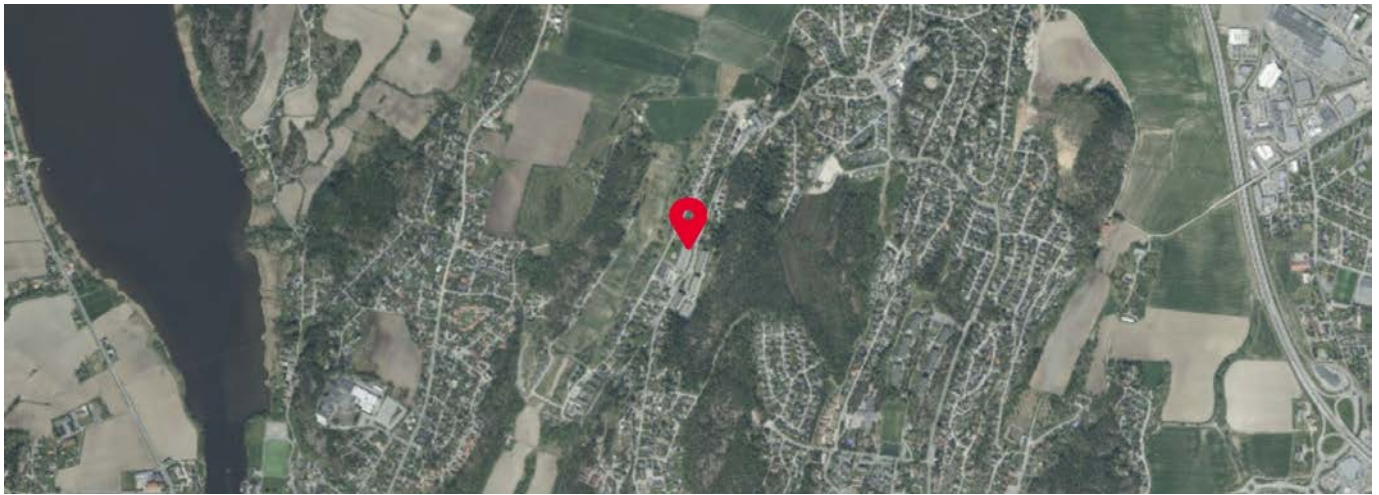


0% 43%

■ Greåkerdalen
■ Fredrikstad/Sarpsborg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalveien 114B	H0209	2078/302	69	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ARNESSEN MARTIN 190194*****	Eiendomsrett 1/1	DALVEIEN 114B 1718	Bosatt

Vegadresse: Dalveien 114 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1718 GREÅKER	Kirkesogn	02020501 Greåker
Grunnkrets	2405 Svartbekk	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	18 Greåker		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	13680124		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	14.06.1971

1: Bygning 13680124: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 14.06.1971

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	8680
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8680
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	110

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	14.06.1971	15.06.1971

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	24	1656	0	1656	0	0	0
H03	24	1656	0	1656	0	0	0
H02	24	1656	0	1656	0	0	0
H01	22	1518	0	1518	0	0	0
U01	16	1104	0	1104	0	0	0

K01	0	1090	0	1090	0	0	0
-----	---	------	---	------	---	---	---

Borettslag

Navn	GREÅKERDALEN I BORETTSLAG	Org.nr	950151692
Adresse	Postboks 335, 1702 SARPSBORG	Ant. andeler	2

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	2078/302	12607	
Grunneiendom	2077/316	123.2	
Grunneiendom	2078/310	7533.2	



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 03.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2078	Bruksnr.	302	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalveien 114B, 1718 GREÅKER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner under arbeid
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	Delareal 6 772 m² BestemmelseOmrådenavn BS_Lav-moderat foretting KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 24 878 m² KPHensynsonenavn H310_kartlagt kvikkleiresone KPFare Ras- og skredfare
	Delareal 1 142 m² KPHensynsonenavn H320_aktsomhet overvann KPFare Flomfare

Delareal	57 m ²
KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
KPFare	Flomfare
Delareal	6 990 m ²
Arealbruk	Bebyggelse og anlegg,Nåværende
Delareal	5 154 m ²
Arealbruk	Frrområde,Nåværende
Delareal	463 m ²
Arealbruk	Veg,Nåværende
Delareal	3 556 m ²
KPHensynsonenavn	H220_Veg
KPStøy	Gul sone iht. T-1442
Delareal	1 450 m ²
KPHensynsonenavn	H210_Veg
KPStøy	Rød sone iht. T-1442

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202312
Navn	Gang- og sykkelvei Greåkerdalen
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Eiendom	3105 2078/302		
Utskriftsdato	03.01.2026	Antall datasett	17

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

5 Berørte datasett

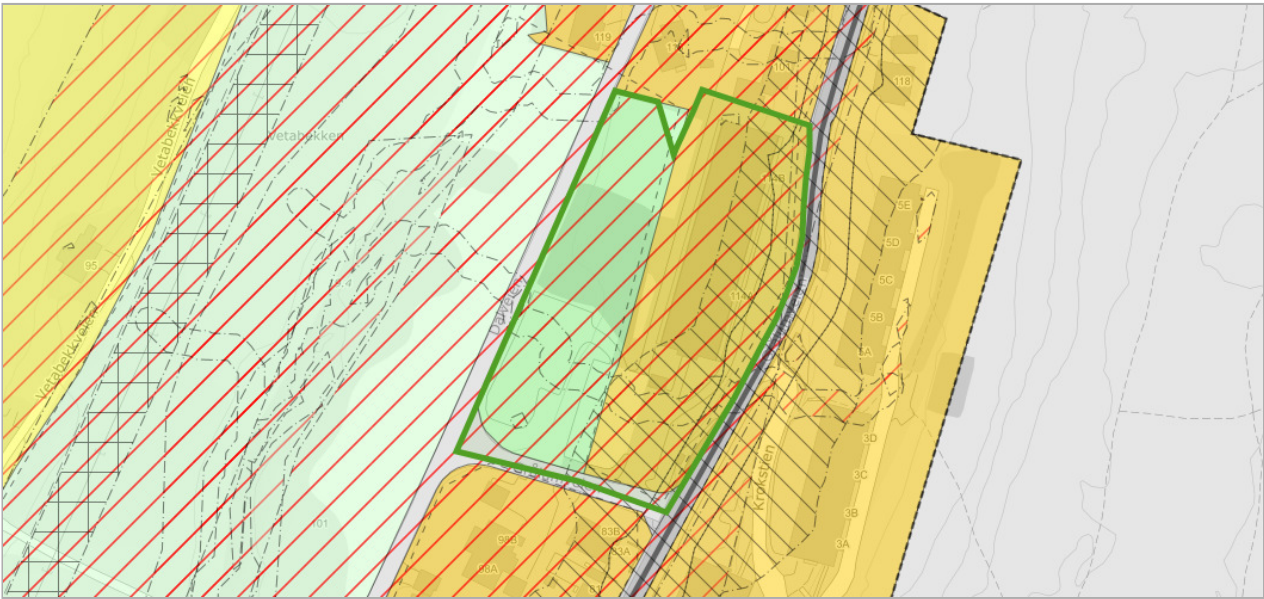
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner

12 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-METERSZONE SJØ
- ✔ Gul liste
- ✔ Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- ✔ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ REGULERINGSPLAN
- ✔ FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- ✔ Kommunedelplan
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ KVIKKLEIRE
- ✔ VERNEVERDIVURDERING

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - nåværende
KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - framtidig
KpArealformålOmråde - Grønnstruktur	Grønnstruktur
KpArealformålOmråde - Friområde	Friområde - nåværende
KpArealformålOmråde - Lofthavn	Lofthavn - Sprengt bolig, friområde og næringsbebyggelse - nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Veg - nåværende
KpFareSone	Rastfare
KpStøySone	Flomfare
KpBåndleggingSone	Red sone iht. T-1442
KpBestemmelseOmråde	Gul sone iht. T-1442
KpBåndleggingGrense	Båndlegging etter andre lover - nåværende
KpBestemmelseGrense	Bestemmelseområde
KpFareGrense	Faresone grense
KpStøyGrense	Støysonegrense
KpBåndleggingGrense	Båndlegginggrense
KpBestemmelseGrense	Bestemmelsegrense
KpInfrastrukturLinje	Kraftledning
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpGrense	Planens begrensning
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpSamferdselLinje	Hovedveg - nåværende
KpPrøskrift	Kommuneplan - påskrift
	Områdenavn

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	1
(1) Nåværende	(3040) Friområde	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

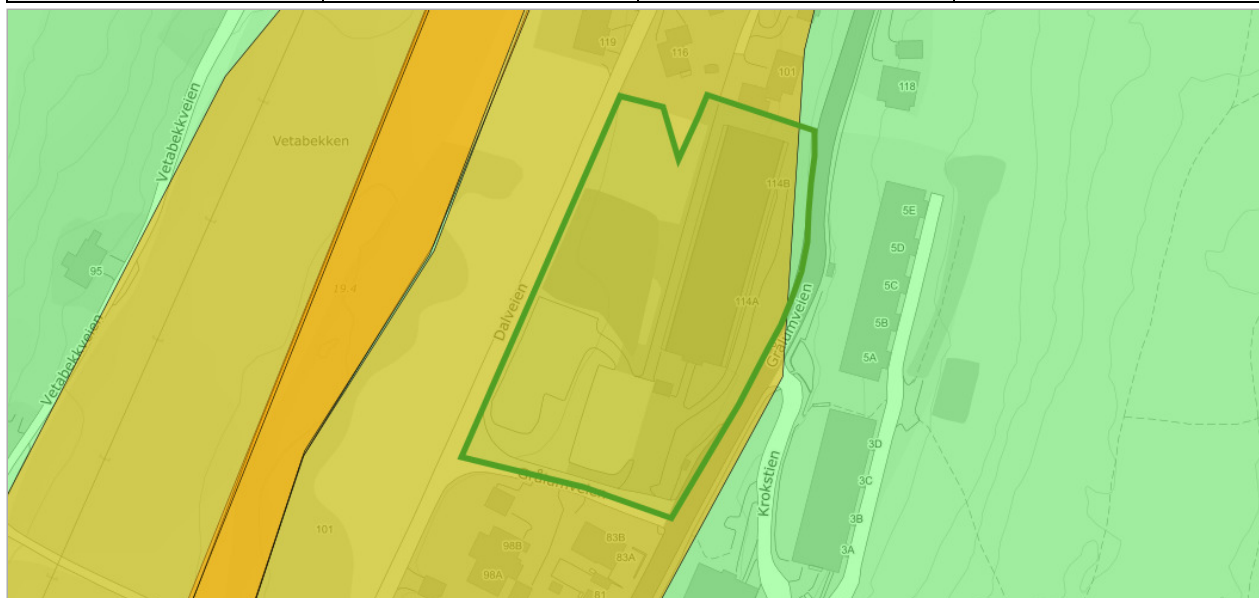
Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	3
(310) Ras- og skredfare	H310_kartlagt kvikkleiresone	2
(320) Flomfare	H320_aktksomhet overvann	1

Støysone

Støy	Hensynsonenavn
(220) Gul sone iht. T-1442	H220_Veg
(210) Rød sone iht. T-1442	H210_Veg

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	10.12.2025
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med potensiell fare (aktomhetsområde) for større kvikkleireskred.

Tegnforklaring

Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad	Faktaark
Greåkerdalen øst (faresone 8-2)	Middels	Faktaark (https://www.nve.no/oestfold/kvikkleirerapporter-for-sarpsborg-kommune)

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger helt eller delvis innenfor et område med mulighet for marin leire, og grunnen kan derfor bestå av løsmasser, herunder kvikkleire. Kommunens aksjonshetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

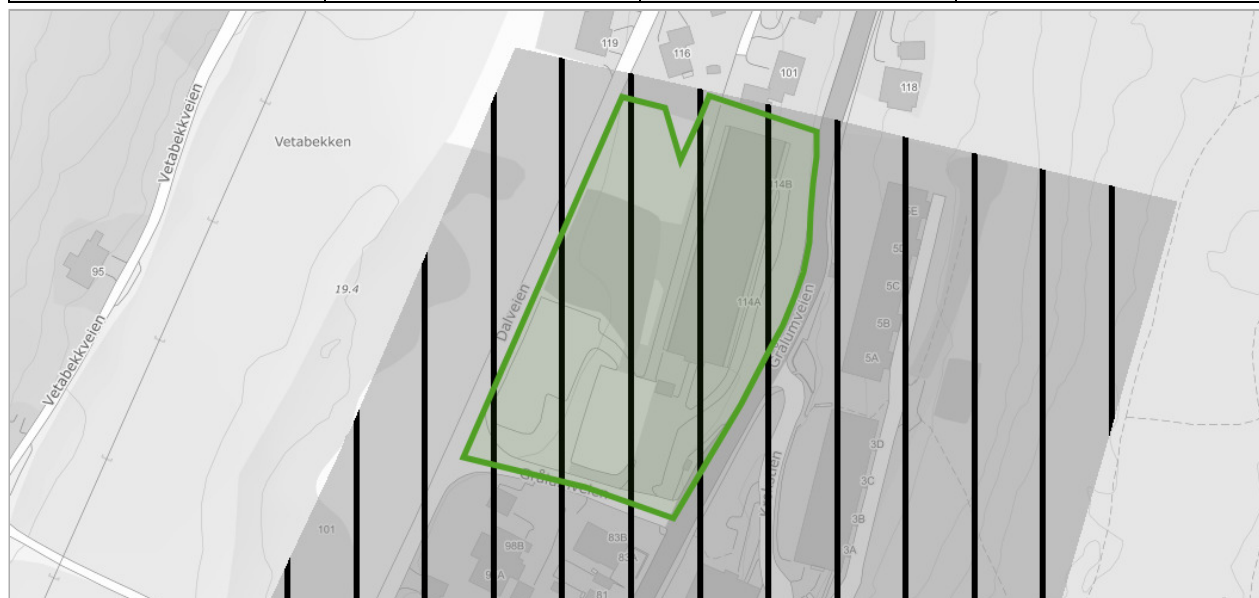
- ☒ Svært stor
- ☐ Svært stor, men usammenhengende/tynn
- ☐ Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Svært stor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025
-------	-------------------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor en reguleringsplan som er foreslått opphevet. Sarpsborg kommune har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner. Dette er planer som har gått ut på dato i form eller innhold, og som ikke lenger er anvendelige når du for eksempel skal søke om et byggearbeid på eiendommen og kommunen skal behandle byggesaker. Når planene er opphevet, vil det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

Objekter

Planid	Plannavn
21007	Greåkerdalen - Selvaag

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

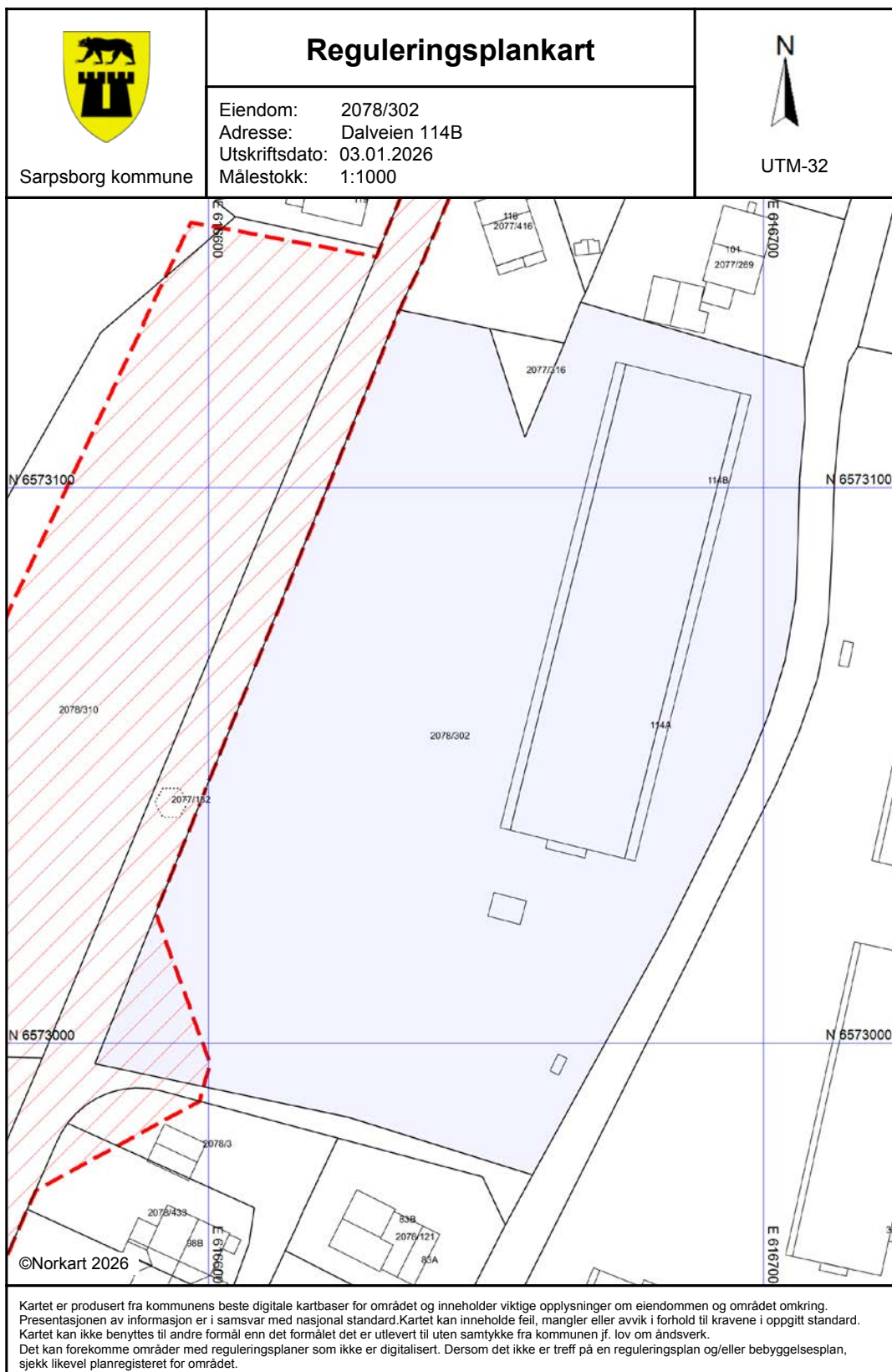
Eiendommen ligger innenfor et område hvor det pågår reguleringsarbeid. Se plananalysen for mer informasjon. IC dobbeltspor – plan under arbeid: KDP InterCity dobbeltspor Fredrikstad – Sarpsborg. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru – plan under arbeid: Detaljreguleringsplan for Fv. 109 Alvim – Rolvøysund bru (kontakt Statens vegvesen for ytterligere informasjon).

Tegnforklaring

RpOmråde	Planforslag
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning

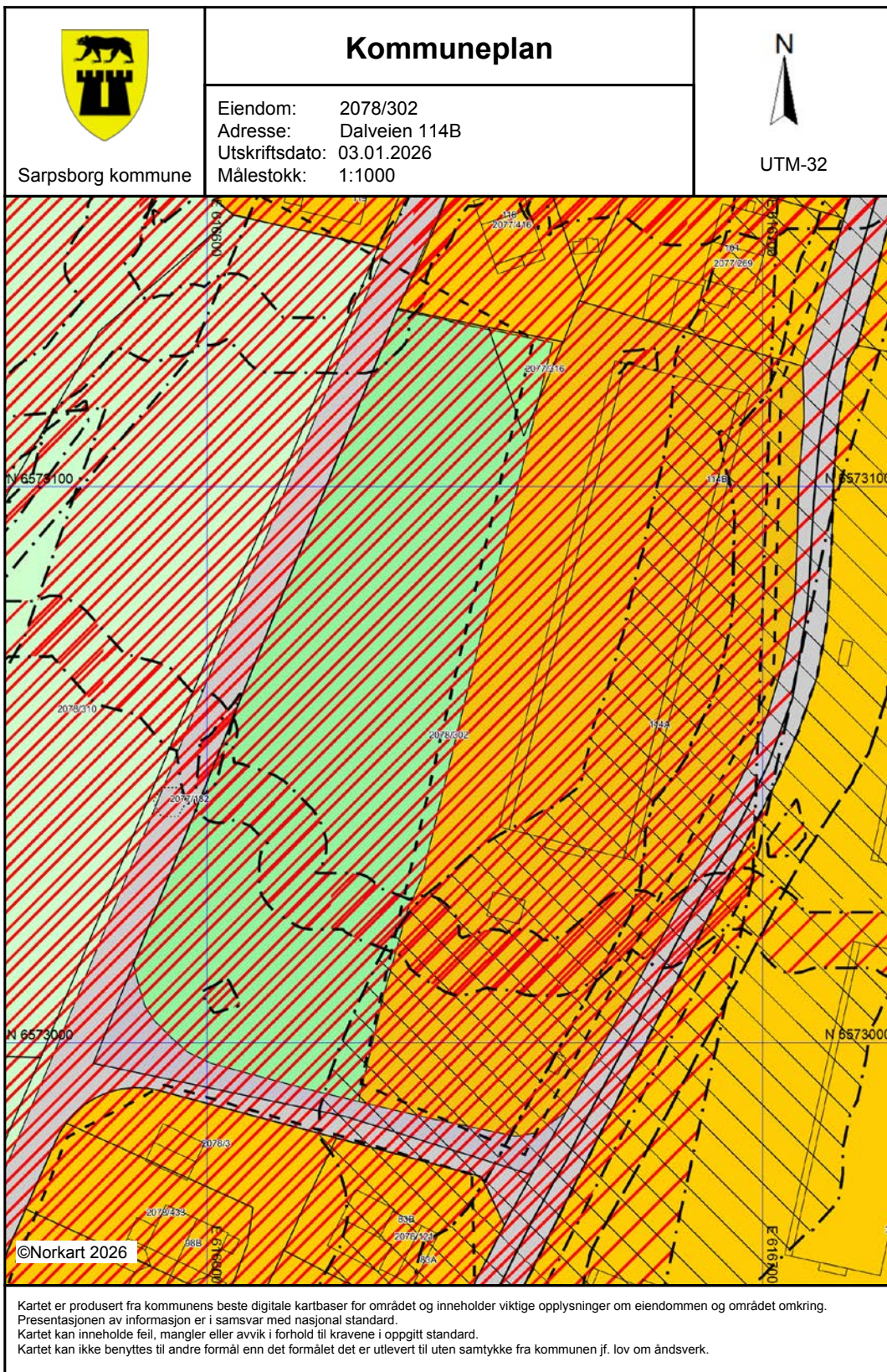
Planområde

PlanID	Plannavn	Link
202312	Gang- og sykkelvei Greåkerdalen	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=202312)



Tegnforklaring

-  Område for planforslag
- Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft*
-  Friluftsmål
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrænse



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Støysonegrense
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende

Ordensreglement for Greåkerdalen 1 borettslag

Vedtatt på generalforsamling 11.4.2016. Sist endret 16.04.2024

Det henstilles til hver enkelt borettsshaver å sette seg nøye inn i ordensreglementet. Borettsshaver plikter også å informere sine barn og gjester om dette. Etter at ordensreglementet er lest, returneres svarslippen på siste side til borettslagets egen postkasse i postrommet.

Vedrørende klager.

Det er en fordel om flere naboer signerer en evt. klage.

Dette for å underbygge en evt. klage.

Klagen må inneholde navn og leilighetsnummer på den som klager, navn og leilighetsnummer til den det klages på, dato, klokkeslett og hva klagen gjelder.

Klagen må være skriftlig. Styret tar ikke imot muntlige klager.

Pkt. 1. Styret og vaktmester.

Styret og vaktmester skal ikke kontaktes etter kl. 22:00 om det ikke er strengt nødvendig.

Styret ønsker skriftlige henvendelser.

Pkt. 2. Bruksoverlating

Bruksoverlating skal søkes om og godkjennes av styret.

Styret skal motta et søknadsskjema om bruksoverlating i god tid før et evt. leieforhold starter.

Søknadsskjemaet skal inneholde følgende: navn, leilighetsnummer og mobilnummer til utleier. Navn og mobilnummer til den som skal leie og leieperiode.

Det er ønskelig at den som skal leie kan oppgi referanser fra tidligere leieforhold.

Pkt. 3. Balkongen.

- Rømningsveiluken på balkongen skal ikke blokkeres. Denne må man benytte ved en evt. evakuering/rømning bortover på balkongene.
- Balkongen skal ikke brukes som lagerplass. Brennbart materiale skal ikke oppbevares på balkongen.
- Stoppede møbler er ikke tillatt brukt på balkongen på grunn av brannfare.
- Oppbevaring av søppel på balkongen er ikke tillatt.
- Åpen ild må **ikke** benyttes på balkongen.
- Det er forbudt å bruke engangsgrill og kullgrill på balkongen.
- Ved bruk av gassgrill på balkongen, **SKAL** alle glassvinduer være åpne på grunn av luftsirkulasjon. Vedlikehold av gassbeholder tilhørende slange og koblingsenhet, er beboers ansvar. Etter endt bruk **SKAL** gasstilførsel slås av, og koblingsenhet skal tas av beholder.

- Det er kun tillatt med 2 * 11 kg. gassbeholdere pr. leilighet, 1 til bruk, og evt. 1 til lagring. Det er forbudt å lagre gassbeholdere i felles bodanlegg, garasjeanlegg osv.
- Risting og lufting av tepper, tøy og lignende fra balkongen er ikke tillatt.
- Det er forbudt å montere opp parabolantennner eller andre typer antenner på balkongen.
- Det er forbudt å montere varmepumpe på balkongen
- Det er forbudt å montere markiser eller lignende på balkongen.
- Det er forbudt å henge opp blomsterkasser på balkongens utside.
- Det er forbudt å montere opp andre gardiner e.l. enn rullegardin som følger med i balkongleveransen. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardinene i orden. Rullegardinene må ikke rulles opp fuktige.
- Det er forbudt å bore eller på annen måte å punktere gulvet, himling, ev. metallkledd mellomvegg, aluminiumprofilene eller glasset.
- Mating av fugler og kasting av mat fra balkongen, er forbudt.
- Det er forbudt å kaste gjenstander, sneiper, flasker og lignende fra balkongen.
- Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem.
- Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det renner ned på utsiden av glassene på balkongen under og kan i verste fall komme inn på den samme.
- Balco sin utleverte brukerveiledning, skal følges.
- Hver andelseier fra 1-4 etg. er selv ansvarlig for å holde orden på sin balkong i forhold til hva som er synlig over balkongfronten. For underetasjebalkongene, kreves det mer orden da disse er mer synlig og også mer utsatt for å tiltrekke seg uønskede dyr
- Styret kan ved salg kreve tilgang til borettslagers balkong for tilsyn. Slikt tilsyn skal om mulig varsles med en uke varsel. Styret kan velge å bruke vaktmesterfirma til å utføre tilsynsoppgaven, som en del av regelmessig oppfølging av borettslaget eiendom.

Pkt. 4. Vask.

Egen inngangsdør og nærliggende vegger frem til naboen vaskes ved behov.

Pkt. 5. Korridorene, trappehus, ute på fellesområde og heisen.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke henges utenfor leilighetsdøren, i korridorene, trappehus eller utenfor på felles område. Slike ting kan henges i sykkelrom i oppgang B.

Skotøy, søppelposer og lignende skal ikke settes utenfor inngangsdøren til leiligheten.

Korridorene, trappehus og heis skal ikke brukes til lekeplass eller oppholdsplass. Foreldrene vil bli holdt økonomisk ansvarlige for de skader barna påfører borettslagets eiendom.

Heisen skal ikke brukes av barn alene i tilfelle den skulle stoppe!

Pkt. 6. Røyking.

Det er strengt forbudt å røyke i trappehuset, korridorene, fellesområder inne, heisen og i garasjen.

Pkt. 7. Søppel.**7.1**

På parkeringsplassen er det følgende containere:

Husholdningsavfall. Ikke alt annet!

Papp og kartong. Må slås sammen. Ikke alt annet!

Glass og metall. Skylles før det kastes.

All annet av søppel er hver borettsshaver ansvarlig for å få kastet på egnet sted selv.

Det skal ikke hengesetter søppel på utsiden/ ved siden av containerne!

7.2

Det er ikke tillatt å kaste avfall, søppel, sneiper, flasker og lignende på borettslagets eiendom.

Pkt. 8. Ro.

Man må man vise hensyn med musikk, TV og lignende etter følgende klokkeslett:

kl. 22:00 på hverdager og søndag,

kl. 24:00 på fredager og lørdager.

Ved sammenkomster og fest skal du varsle om dette til de nærmeste naboene og styret. Kan henge opp lapp på oppslagstavlen.

Reparasjoner, snekring, boring og lignende.

Det er ikke tillatt med denne type støy:

etter kl. 20:00 på hverdager,

etter kl. 18:00 på lørdager.

Søndager og helligdager skal det være ro og ikke slike støyende aktiviteter.

Pkt. 9. Garasjeplassen.

Det er kun tillatt å eie en garasjeplass.

Garasjeplassen skal holdes ryddig.

Den skal ikke brukes til reparasjon av biler, dekkoppbevaring, bod/lagringsplass og ei heller som søppelplass!

Borettslaget har mulighet for å oppbevare dekk i tilfluktsrommet.

Borettsshavere som har garasjeplass skal parkere der.

De som ikke etterkommer dette vil få en skriftlig klage.

Pkt. 10. Parkeringsplassen.

Det er ikke tillatt å parkere hengere, campingvogner, avskiltet kjøretøy, båter, bobiler o.l. på borettslagets eiendom uten godkjenning fra styret.

Pkt. 11. Dørene.

Hovedinngangsdørene er låste hele døgnet.

Dørene i korridorene skal være lukket.

Garasjeporten skal være lukket.

Til hver leilighet hører det 2 stk. nøkler til inngangsdøren, 2 stk. nøkler til postkassene, 2 kodebrikker samt minimum 1 nøkkel til VVS-skap på badet. Det er den respektive borettsshaver som er ansvarlig for nøklene, herunder ev. kostnader ved behov for kopiering eller skifte av låssylinder. Bestilling gjøres til styret, som fakturerer borettsshaveren for kostnaden.

Selger som ikke kan vise til det riktige antall nøkler som er bestilt på aktuelle låsesystemet (dette kan sjekkes opp hos låsefirma), må bekoste låsesmed, ny sylinder og 3 nøkler før overtagelse. Det skal følge med 2 nøkler til postkasse og 2 tags til adgangskontrollen.

Pkt. 12. Overtredelse

Overtredelse av ordensreglementet anses som mislighold og kan medføre sanksjoner. Borettsshavere er i denne sammenhengen ansvarlig for at egen husstand og gjester overholder ordensreglementet.

Pkt. 13. Dyrehold.

Det er tillatt å ha dyr som kun er innendørs og ikke er til sjenanse for de øvrige borettsshaverne.

Før man anskaffer seg dyr må det søkes om og godkjennes av styret.

Se eget dyrereglement.

Svarslipp på dyrereglementet skal signeres og returneres til styret.

Dyrereglement For Greåkerdalen 1 Borettslag

I januar 2020 trådte det i kraft en ny lov som skal verne om den enkeltes rett til å holde dyr i forskjellige boligsameier i Norge.

Kort fortalt går denne loven ut på at det ikke lenger er anledning til å nekte den enkelte borettslaver av leiligheten å holde innedyr. Det vil si dyr som oppholder seg i leiligheten der hvor eier bor. Med innedyr regnes nå katter, hunder, ildere, gnagere, kaniner, fugler, akvariefisk med mer. Uten at særlige forhold skulle tilsi at det er til ulempe for andre borettslaver.

Som særlig forhold regnes for eksempel allergi mot dyrehår. Her kreves det da legeattest som sier at sykdommen er så alvorlig at den det gjelder ikke kan bruke samme oppgang som dyret passerer på sine daglige lufteturer. I bånd sammen med sin eier eller andre som har ansvar for dyret. Dyr det evt. kan bli aktuelt med er hund, katt eller ilder.

Borettslaget kan derfor ikke lenger nekte dyrehold. På grunnlag av denne nye dyreloven er det derfor nødvendig med et eget dyrereglement.

Disse ordensreglene for dyrehold skal gjelde på lik linje med det øvrige ordensreglementet. Disse nye punktene kommer derfor som et vedlegg til punkt 24 i ordensreglene.

24.1. Borettsshaver plikter å opplyse styret om dyrehold, før anskaffelse av dyret.

24.2. Utendørs lufting av dyr skal luftes i bånd på borettslagets eiendom. Båndet skal strammes inn ved møte av øvrige borettsshavere.

24.3. Alle ekskrementer etter dyret skal taes opp i egnede poser og kastes på egnet sted.

24.4. Skulle dyreholdet resultere i utslag av allergi hos andre borettsshavere, må dyreholdet avsluttes. Dette ved dokumentert allergitest og legeerklæring.

24.5. Balkong er ikke regnet som luftegård for dyreholdet. Dyrene skal derfor ikke stenges ute på balkongen uten tilsyn.

24.6. All mating av eget dyr eller andre dyr fra/på balkong er strengt forbudt.

24.7. Avføring og urinering skal ikke forekomme på balkongen.

24.8. All lek med dyret som resulterer i støy skal foregå utendørs. Etter klokken 22.00 bør også utendørs lek unngås.

24.9. Dyr skal ikke oppholde seg i ganger/korridorer eller øvrige fellesrom. Kun rask transport ut og inn.

24.10. Det er ikke tillatt med dyr i heisen. Servicehunder er imidlertid tillatt. For andre spesielle tilfeller kan det søkes styret om tillatelse til å ta dyr inn i heisen.

Boligopplysninger:Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 05.01.26 Side 1 av 2

Gre ³ kerdalen 1 Borettslag	V ³ r ref.:	411/221
Dalveien 114 B	Type:	Frittst ³ ende Borettslag
1718 GREj KER	Eiere:	Martin Arnesen
Organisasjonsnr: 950 151 692	Andelsnr:	83

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 7 456

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 146
	Avdrag	909
	Felleskostnader - 1	4 301
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	100

Det er IKKE innfjrt IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	514 022	Gjeld siste ³ rsoppg.:	523 596
Klient ajourf. l ³ n:	56 732 988,18	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	57 792 428

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12130256056, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 05.01.2026: 24 751 599

Andel av saldo: 224 259

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.09.2044)

L³ nenummer: 12137641559, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 05.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 132

Saldo per 05.01.2026: 31 981 389

Andel av saldo: 289 763

Fjrste termin/fjrste avdrag: 31.03.2019 (siste termin 31.12.2058)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mona Waleur

Adresse: Dalveien 114 A

Postnr/-sted: 1718 GREj KER

Telefon: Mob.: 99008244

E-post: moanita@online.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	27 469	Gjeld:	523 596	Andre inntekter:	1 292
		Utgifter:	30 087		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr: 83	Partialobligasjonsnr:	83

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 2078/302

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring	Polisenr:	SP1170911.3.1
--------------	--------------------	-----------	---------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: H³ vard Brje

Dato utkjrt: 05.01.26 Side 2 av 2

Gre ³ kerdalen 1 Borettslag	V ³ r ref.: 411/221
Dalveien 114 B	Type: Frittst ³ ende Borettslag
1718 GRE; KER	Eiere: Martin Arnesen
Organisasjonsnr: 950 151 692	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	15.06.1971	SSBnr:	H0209
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	J a				
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
Fasiliteter:	Borettslaget har en heis. Denne er plassert i inngang A.				

Annen informasjon:

Greåkerdalen 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 22.05.2025 kl. 17:00

Sted: Stjernebygget, Kokkeline i øverste etg.

Pga. servering ber styret om tilbakemelding på hvor mange som kommer. Bruk påmeldingsskjemaet som ligger på benken i postrommet.

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 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkommne saker

- 4.1 Sak fra andelseier - kutte ut styrets innstilling på innkalling
- 4.2 Sak fra andelseier - oppføring av rekkverk på sørvegg fra garasjeport til hjørnet av blokken
- 4.3 Sak fra andelseier - oppmerking rundt søppelcontainere
- 4.4 Sak fra andelseier - tilrettelegging for avstemming uten fysisk oppmøte
- 4.5 Sak fra andelseier - frihet til å oppholde seg hvor man vil på borettslagets fellesområde
- 4.6 Sak fra andelseier - ønsker et triveligere og sosialt uteområde
- 4.7 Sak fra andelseier - hva skjer med ventilasjon?
- 4.8 Sak fra andelseier - foreslår ny sitteplass ute
- 4.9 Sak fra andelseier - styrets væremåte

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

12.05.2025

Hilsen styret i Greåkerdalen 1 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 frittstående 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 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - kutte ut styrets innstilling på innkalling

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen (se vedlegg til sak)

Styrets innstilling: Styret må styrebehandle alle innkomne saker og bør gi sin innstilling til saken slik at den kan behandles på best mulig måte. Ofte sitter styret med informasjon om diverse saker andelseierne ikke er kjent med. På bakgrunn av dette foreslår styret at saken avvises.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling godkjennes.

4.2 Sak fra andelseier - oppføring av rekkverk på sørvegg fra garasjeport til hjørnet av blokka

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen (se vedlegg til sak)

Styrets innstilling: Styret er positiv til forslaget. Det stemmes over tiltaket.

4.3 Sak fra andelseier - oppmerking rundt søppelcontainere

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen (se vedlegg til sak)

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til forslaget, men kan ikke garantere at de som henter avfallet respekterer oppmerkingen.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling godkjennes.

4.4 Sak fra andelseier - tilrettelegging for avstemming uten fysisk oppmøte

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen (se vedlegg til sak)

Styrets innstilling/orientering: Styret må sørge for en forsvarlig løsning for gjennomføringen av møtet som bl.a. sikrer at deltakelse, bekreftelse av deltakers identitet og eventuell stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte. Lov om burettslag regulerer hvordan generalforsamlingen kan gjennomføres og i følge denne loven er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres.

Styret har derfor vurdert at i vårt lag er fysisk gjennomføring av generalforsamlingen

mest praktisk. Andelseiere kan uansett avgi en fullmakt til en annen hvis de er forhindret fra å møte (fullmaktsskjema ligger som et vedlegg i alle innkallinger).

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.5 Sak fra andelseier - frihet til å oppholde seg hvor man vil på borettslagets fellesområde

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen (se vedlegg til sak)

Styrets innstilling/orientering: Bruken av fellesarealer skal ikke skape unødvendig eller urimelig ulempe eller skade for andre beboere jf. Borettslagslova §5-11 (1). Styret må forholde seg til vedtak fattet på generalforsamlingen. Det samme må beboere om de er enige eller ei i fattet vedtak. Vedtak gjelder til det evt. blir omgjort.

Nå har saken om uteplassen vært tatt opp 2 ganger på generalforsamling med grundig diskusjon, avstemming og svaret ble at samlingsplassen skal være bak blokka. Bakgrunn for saken var: styret mottok en del klager, misnøye og det ble dårlig stemning i brl. forbindelse med uteplassen foran blokka. Beboere følte seg beglodd, snakket om, ble snakket til og med da de gikk forbi uteplassen, om hvor vedkommende hadde vært, hva vedkommende hadde handlet, om vedkommende hadde vært bortreist, kommentert hva vedkommende hadde på seg. En konsekvens av dette er at det har kommet tilbakemeldinger på at andelseiere velger å selge sin andel, da dette har medført for stor psykisk og mental belastning .

Styret har forståelse for at denne plassen var en fin plass for ca. 10-12 mer eller mindre faste beboere, som satt der og 5-7 beboere, som benyttet plassen mer til og fra, men styret må også ta hensyn til de som ga tilbakemelding på at plassen var ubehagelig å passere og anser dette som en vesentlig ulempe. Derfor ble uteplassen ikke møblert og brukt til sosialt samlingssted i 2024.

En del beboere valgte å sette seg foran inngangen til postrommet. Dette føltes også ubehagelig for flere da de skulle gå inn i oppg. A eller inn i postrommet for å hente sin post der det satt mange beboere på stenen rundt inngangen, kommenteringer til de som skulle gå inn, med hund/er og røyket. Så da dette ble påpekt valgte de å sette seg på stenene bortover fra postrommet og mot oppg. B. Dette er ikke ønskelig fra de med balkong rett over der beboere satt.

Det ble en del prat, støy, røyking med tilhørende røyklukt inn på balkongen og hunder som ble med sin eier ut.

Styret må forholde seg til vedtak fattet på generalforsamling, hvor flertallet ønsker/ ønsker ikke ansamling av mennesker. Styret vil ikke tilrettelegge til samlingsplass utover utemøbler bak før det er avklart på generalforsamlingen hvor fast samlingsplass/uteplass skal være og at den brukes av beboere. Det er uøkonomisk å anlegge en samlingsplass med plattning, tak og vegger for å skjerme for sol og vind inntil styret ser om plassen brukes. Styret har derfor har lagt tilrette for et samlingssted bak blokka da det er til minst sjenanse for alle. Beboere ønsker å gå ut og komme hjem, gå i postkassen sin uforstyrret. Ved å flytte sosial samlingsplass til baksiden av blokka, så er det opptil dem som velger å gå dit og være sosiale og de som ikke ønsker sosial kontakt slipper. Ved behov for nærliggende toalett til uteplassen bak blokka, så kan det vurderes leie av toalettcontainer for vår/ sommerhalvåret.

Med bakgrunn i ovenstående mener styret at den sosiale samlingsplassen/uteplassen i borettslaget skal fortsette å være der den er i dag.

Styret minner om at det ikke skal røykes foran noen av hovedinngangsdørene, gjelder oppg. A, postrommet, oppg. B og inn garasjeporten.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.6 Sak fra andelseier - ønsker et triveligere og sosialt uteområde

Sak fra andelseier Tove Karlsen (se vedlegg til sak)

Styrets innstilling/orientering: Borettslaget har allerede en plass for sosialt samvær for alle i laget bak blokka bestemt av generalforsamlingen. Det er opp til beboerne å gjøre dette til et trivelig og sosialt sted. Se ellers styrets innstilling i sak 4.5.

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.7 Sak fra andelseier - hva skjer med ventilasjon?

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg (se vedlegg til sak)

"Hva skjer med ventilasjonen? Forslag reversere anlegget"

Styrets innstilling/orientering: Leverandør Caverion var den 5. mai på befaring i 2 av leilighetene som har klaget på ventilasjonen og de har levert en rapport og redegjørelse på hvorfor det er slik.

I sitt svar konkluderer de med følgende: "Tetting/blokkering av ventilen på kjøkkenet med kjøkkeninnredning har en stor innvirkning på avtrekket og for hele stammen med leiligheter. Balansering av riktig luftmengde blir gjort med at disse ventilene sitter i hver leilighet og de blir da justert slik at alle får lik luftmengde. Når disse blir tatt ut eller justert på, så ødelegger dette for alle de andre som er koblet på den sjakten/viften. Her er det i dag vanskelig å ordne opp i da kjøkkeninnredning på noen av leilighetene står i veien og noen ventiler er tatt ut av kanalen."

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.8 Sak fra andelseier - foreslår ny sitteplass ute

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg (se vedlegg til sak)

"Foreslår en ny sitteplass ute. Flytt sykkelplassen til inngang A, da vil plassen ved inngang B være ledig. Dette koster ingen penger."

Styrets innstilling/orientering: Viser til styrets redegjørelse i sak 4.5

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.9 Sak fra andelseier - styrets væremåte

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg (se vedlegg til sak)

"Styrets væremåte. Ha en bedre fremføring og skrivemåte til alle som bor her"

Styrets orientering: Styret ber om en redegjørelse fra sakfremmer på generalforsamlingen om hva som menes.

Forslag til vedtak: Saken er stillet som en påstand uten nærmere forklaring eller forslag til vedtak og saken kan derfor ikke stemmes over.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styreleder har egen ordning, vedtatt på tidligere generalforsamling, med en fast avlønning på kr 8.500 pr. mnd (dette tilsvarer kr 102.000 for et år) i tillegg til dekning av telefonabonnement. Generalforsamlingen fastsetter honoraret til de øvrige

styremedlemmene for perioden 2024/2025.

Styrets innstilling til honorar for de øvrige styremedlemmene: Samme honorar som i fjor med kr 75.000 til intern fordeling.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Mona Waleur
Styremedlem, Petter Arnesen
Styremedlem, Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem, Line Hagen
Styremedlem, Marcus Christoffer Glückstad
Varamedlem, Siri L'orange Ekstrøm
Varamedlem, Zlatka Iankova

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Mona Waleur er på valg (stiller til gjenvalg).

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Petter Arnesen og Marcus Christoffer Glückstad er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Siri L. Ekstrøm og Zlatka Iankova er på valg. Zlatka Iankova stiller til gjenvalg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2025 i Greåkerdalen 1 Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

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 Greåkerdalen 1 Borettslag for 2024

Greåkerdalen 1 Borettslag, org.nr. 950151692 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.

Greåkerdalen 1 Borettslag er et frittstående borettslag og består av 110 enheter, med beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Mona Waleur, Valgt fra 24.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Petter Arnesen, Valgt fra 24.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Therese Nilsen Korsnes, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Line Hagen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Marcus Christoffer Glückstad, Valgt fra 26.06.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Siri L'orange Ekstrøm, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Zlatka Iankova, Valgt fra 16.04.2024, 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 2024

Nødvendig og fortløpende vedlikehold.

Lovpålagte servicer er utført.

Borettslaget har faste serviceavtaler, som blir utført på faste service intervaller gjennom året. Dette gjelder: det elektriske anlegget, brannslukningsapparater, garasjeporten, heisen, calling anlegget, brannvarslingsanlegget, dører/ dør pumper og låskasser.

Utførte arbeider: Det ble satt opp nytt nettinggjerde rundt nedre parkeringsplass og fellesareal. Asfaltert nedre parkeringsplass. Merket opp til parkeringsplasser. Fjernet og montert opp nye LED taklamper i garasjeanlegget. Vaktmester Henning laget 3 stjerner til bruk utendørs.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Styret har fortløpende behandlet og svart på innkomne saker fra beboere og samarbeidspartnere.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Greåkerdalen 1 borettslag har gjennom år utført store rehabiliteringsarbeider.

Styret har fortløpende fått utført nødvendige og påkrevde arbeider.

Det er derfor ingen behov for renoveringer/ rehabiliteringer eller prosjekter, som borettslaget trenger å få utført.

Gjenstående fra år 2024 er: Nedgravde søppel containere. Asfaltere øvre parkeringsplass. Utføre disse arbeidene samtidig. Nye trapper i oppg. A og B. Ble ikke utført i 2024 da styret ikke så det som nødvendig å få dette utført og det evt ville medført økte felleskostnader. Sparer opp kapital og får det kanskje utført i 2026 om borettslaget disponible midlet tillater det uten å øke felleskostnadene.

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 30.01.2025

Resultatregnskap for Gre³ kerdalen 1 Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innnevde felleskostnader		4 992 192	4 992 192	4 992 350	5 428 500
Innnevde kostnader finans		4 336 344	3 798 624	4 336 860	4 314 960
Innnevde kostnader garasjer		92 750	93 450	97 800	97 800
Innnevde andre kostnader	1	7 931	5 587	0	0
Andre inntekter	2	65 585	1 400	0	75 000
Sum inntekter		9 494 802	8 891 253	9 427 010	9 916 260
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	42 427	47 583	46 300	46 300
Styrehonorar	4	177 000	177 000	177 000	177 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		31 557	32 283	32 600	32 600
Avskrivning	5	274 627	41 228	70 680	274 630
Revisjonshonorar	6	8 875	8 750	9 300	9 300
Forretningsfjrerhonorar		246 456	246 456	246 500	246 500
Renhold		157 908	186 943	189 000	189 000
Drift og vedlikehold	7	1 979 007	1 701 831	1 112 000	1 069 000
TV/bredb ³ nd		712 826	678 953	726 500	742 000
Forsikringer		390 768	365 631	400 000	430 000
Kommunale avgifter		1 338 689	1 107 440	1 215 000	1 628 000
Eiendomsskatt		383 541	383 541	384 000	384 000
Kostnader strjm, energi		513 242	459 954	616 000	550 000
Andre driftskostnader	8	178 109	142 076	177 600	167 600
Sum kostnader		6 435 033	5 579 670	5 402 480	5 945 930
Driftsresultat		3 059 769	3 311 583	4 024 530	3 970 330
Finans netto					
Renteinntekter		142 564	215 808	0	70 000
Rentekostnader		3 320 921	2 772 647	3 334 050	3 252 700
Sum finansielle poster		-3 178 357	-2 556 840	-3 334 050	-3 182 700
Resultat		-118 588	754 743	690 480	787 630
Disponering av ³ rsresultat					
Overfjrt til/fra opptjent egenkapital		-118 588	754 743	0	0

Balanse for Gre³ kerdalen 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9, 14	100 000	100 000
Bygninger	10, 14	48 226 384	48 226 384
Andre driftsmidler	5	2 077 029	2 351 656
Sum anleggsmidler		50 403 413	50 678 040
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		42 458	60 133
Andre fordringer	11	397 723	377 953
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende bank		2 671 372	3 901 982
Konto for skattetrekk-bundne midler		6 582	8 415
Sum omløpsmidler		3 118 135	4 348 483
SUM EIENDELER		53 521 548	55 026 523

Balanse for Gre³ kerdalen 1 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 000	11 000
Opptjent egenkapital		-4 942 040	-4 823 452
Sum egenkapital	12, 13	-4 931 040	-4 812 452
GJ ELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	57 792 428	58 777 025
Borettsinnskudd	15	555 908	555 908
Sum langsiktig gjeld		58 348 336	59 332 933
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 812	0
Leverandørgjeld		56 993	462 889
Skyldig off. myndigheter		10 520	12 420
P ³ Inpte renter		18 001	26 329
Annen kortsiktig gjeld	16	3 927	4 404
Sum kortsiktig gjeld		104 252	506 043
Sum gjeld		58 452 588	59 838 976
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		53 521 548	55 026 523

Gre³ kerdalen 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Mona Waleur
Styreleder

Marcus Christoffer Glæckstad
Styremedlem

Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem

Line Hagen
Styremedlem

Petter Arnesen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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 disposisjon. Styrrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	3 842 441	6 508 901
Endring disponible midler		
i retts resultat	-118 588	754 743
Tilbakeføring avskrivninger	274 627	41 228
Fradrag for gjennomførte investeringer	0	-2 392 884
Avdrag på lån	-984 597	-1 069 548
i retts endring av disponible midler	-828 558	-2 666 460
Disponible midler	3 013 883	3 842 441
Omløpsmidler	3 118 135	4 348 483
Kortsiktig gjeld	-104 252	-506 043
Disponible midler	3 013 883	3 842 441

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2024	2023
3607 Elbil lading	7 931	5 587
Sum	7 931	5 587

Innkrevde andre felleskostnader gjelder strøm til El-billading utenom ladeanlegg.

Note 2 - Andre inntekter

	2024	2023
3900 Andre inntekter	65 585	1 400
Sum	65 585	1 400

Andre inntekter gjelder inntekter fra ladeanlegg el-bil kr 64.485, salg av adgangskontrolltag kr 900, samt bot for ulovlig snjppeltnymming kr 200.

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	38 500	43 179
5092 Feriepenger	3 927	4 404
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5290 Motkonto gr. 52	-4 392	-4 392
Sum	42 427	47 583

Borettslaget har 1 vaktmester fast ansatt p³ deltid. Antall ³ rsverk: 0,1. Borettslaget er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Styrehonorar

Honorar til styreleder er vedtatt p³ forskudd og utbetales m³ nedlig. Styrehonorar utbetalt i 2024 til rvrige styremedlemmer gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Solskjerming i 4. etg.	Ladestasjoner med p-plas s	Mnjbler mnjterom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	353 384	2 039 500	19 805
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	353 384	2 039 500	19 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	111 905	203 950	19 805
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	241 479	1 835 550	0
i rets avskrivninger :	70 677	203 950	0
Anskaffelses ³ r :	2023	2023	2010
Antatt levetid i ³ r :	5	10	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	349 421	474 042
6601 Vedlikehold heis	70 428	234 634
6602 Vedlikehold lekeplass	918	0
6603 Vedlikehold uteomr ³ de	1 302 595	826 067
6605 Drift ladestasjoner	12 799	0
6607 Vakthold - vektertjeneste	161 539	140 869
6612 Kostnader garasjer	81 308	26 220
Sum	1 979 007	1 701 831

Vedlikehold omfatter liggende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping/hagearbeid, serviceavtaler og generelt vedlikehold av bygninger, heis og uteomr³ de. I tillegg er det slutført arbeid vedr. p-plass for ladestasjoner, utskifting av belysning i garasje, utbedring av beredere og montert varmekabel for taknedlign.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	0	1 000
6500 Verktøy og redskap	1 765	5 485
6550 Driftsmateriell	14 747	6 233
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	9 517	2 993
6720 Honorar for økonom. og jur. bistand	750	750
6725 Juridisk rådgivning	30 627	11 016
6800 Kontorrekvisita	100	1 078
6810 Data/E DB-kostnad	12 479	10 692
6860 Kurs og konferanser	15 600	21 900
6900 Telefon	6 425	8 805
6940 Porto	69	42
7090 Driftskostn. traktor; maskin	0	1 788
7400 Kontingent- fradragberettiget	5 223	5 181
7710 Generalforsamling ³ ssmøte	35 096	23 320
7770 Bank og kortgebyr	3 260	3 396
7771 Diverse purregebyr og renter	-1 434	-843
7790 Andre driftskostnader	38 036	33 390
7797 Alarmoverføring	5 850	5 850
Sum	178 109	142 076

Kto 7790 Andre driftskostnader: i rsavgift HMS-avtale, postkasseskilt, ab. nrykkeloppbevaring, div. oppmerksomhetsgaver og levering avfall Gatedalen miljøanlegg.

Note 9 - Tomt

Tomt gnr. 2078 bnr. 302 og bnr. 310 ble kjøpt i 1973 for kr 100 000.

Note 10 - Bygninger

Kostpris 1971	5 946 308
Rehabilitering 1995	2 807 972
Rehabilitering 2001/2002	5 782 838
Installasjon av heis 2008	1 652 000
Overført fra vaktmesterleilighet	8 775
Utvidet/innglassing balkonger 2018	27 335 561
Rest utvidet/innglassing balkonger 2019	4 692 930
Bokført verdi 31.12.	48 226 384

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

Note 11 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredb ³ nd mm.	397 723	377 953
Sum	397 723	377 953

Note 12 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-4 812 452	-5 567 196
i rets resultat	-118 588	754 743
Egenkapital 31.12.	-4 931 040	-4 812 452

Note 13 - Egenkapital

Balansen i ³ sregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelenes. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til ³ v³ re positiv av styret i borettslaget.

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	12137641559	12130256056
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2019	2015
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2058	30.09.2044
Opprinnelig l ³ nebelnp:	35 300 000	34 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	32 618 651	26 158 374
Avdrag i perioden:	303 659	680 938
L ³ nesaldo 31.12:	32 314 992	25 477 436

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	542 459	542 459
	15	538 627	8 079 405
	3	538 308	1 614 924
	85	523 621	44 507 785
	6	507 976	3 047 856

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi p³ pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 15 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd fra 1971 kr 545 000 og kr 10 908.

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	3 927	4 404
Sum	3 927	4 404

Resultat og balanse med noter for Greåkerdalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Greåkerdalen 1 Borettslag

Styreleder	Mona Waleur (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Petter Arnesen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Line Hagen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Therese Nilsen Korsnes (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Marcus Christoffer Glückstad (sign.)	12.03.2025



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Greåkerdalen 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Greåkerdalen 1 Borettslag som viser et underskudd på kr 118 588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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





Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

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.

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, 13. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Dato: 25.02.25.

Sak til generalforsamling for Greåkerdalen 1 borettslag i 2025.

Tidspunkt: torsdag, 22.05.25.

1. Forslag om å kutte ut gjengivelse, kommentarer og innstillinger fra styret på alle innkomne saker i innkallinger til alle Generalforsamlinger.
 - Jeg tror det kan ofte føre til at flere tar det for gitt at styret har rett og stemmer da for styret istedet for å ha en mer åpen diskusjon om selve saken.
 - Blir også mye unødvendig både lesing og papirbruk.

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

2. Forslag om et rekkverk på sørveggen, fra garasjeporten og opp til hjørnet av blokka. (sørøst-siden).
 - Kan være glatt der vinterstid og flere faller der.
 - Hadde vært fint å ha et rekkverk å holde seg i.

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

Mvh

Wenche E. Danielsen. (leil.102).

Dato: 25.02.25.

Sak til generalforsamling for Greåkerdalen 1 borettslag i 2025.

Tidspunkt: torsdag, 22.05.25.

3. Oppmerking rundt hver papp/papir- og husholdnings
containerne, så det alltid blir lik avstand både
mellom de og mot strømhuset.
- Det er ofte vanskelig å gå imellom de, og heller ikke
så pent når de står skjeivt.

Stem JA eller NEI
Ønsker skriftlig avstemming.

4. Styret skal legge til rette for at alle som vil,
får mulighet til å være med på avstemninger av saker
til Generalforsamlinger om de har vanskeligheter
med å være fysisk til stede.
- Det bør være både;
a) digitalt,
b) pr. brev; eks. stemmeseddel i innkallingen med
anonym konvolutt, kun merket med Generalforsamling
(med tid og sted).
c) Fysisk oppmøte

Stem JA eller NEI
Ønsker skriftlig avstemming.

Mvh
Wenche E. Danielsen. (leil.102).

Dato: 25.02.25.

Sak til generalforsamling for Greåkerdalen 1 borettslag i 2025.

Tidspunkt: torsdag, 22.05.25.

5. Ønsker frihet til å oppholde seg hvor man selv måtte ønske på alle borettslagets uteareler.
- Enten sammen med noen eller for seg selv.
Ikke alle er i jobb og noen liker da å gå utenfor der vi bor for se folk og trafikk.
 - Noen liker mye sol, noen liker lite sol.
Åpent, hyggelig og sosialt miljø, hvor alle som kommer forbi kan stoppe for en prat og bli kjent om man ønsker det.
 - Mulighet til å slå seg ned på krakker, stoler, på gresset eller på steinene (foran blokka).
Barn kan sprette ball, hoppe tau og tegne på asfalten (foran blokka).
 - Eller man kan sette seg bak blokka hvis man liker mer ro.
Der er det også noen leker for barn.
 - Jeg tror, med et mer åpent miljø, at det kanskje kan bli lettere for flere å bli med på arrangerte samlinger med f.eks grillfester bak blokka, hvor det er større plass.
 - I blokk må vi regne med mange forskjellige typer mennesker.
 - Jeg tenker hvis vi lærer hverandre mer å kjenne og ser på det positive, vil det bli mye lettere å være sammen, snakke med hverandre, forstå hverandre og ikke dømme.

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

Mvh

Wenche E. Danielsen. (leil.102).

Sak til Generalforsamling.

Ønsker et triveligere og sosialt utedårde.
Det er en del av oss som sitter mye inne og vil ha noen steder å møtes ute n r v ren kommer.

Hvis vi kunne satt 2 krakker og et bord ved str mhuset mot blokka, 2 stoler på uteplassen tvers over A-oppgangen, 1-2 krakker og et bord i enden på B-oppgangen. Jo flere steder man har å velge, jo mindre folk på ett sted. Dette bør ikke bli dyrt, for krakker og stoler har vi, og bord som jeg har donert til borettslaget. Det blir kanskje ett bord man må k ppe, hvis man ikke kan ta ett fra lekeplassen bak blokka. Der er det jo ikke mange som sitter. Man snakker om her i blokka at man skal gjøre det bedre for folk som bor her, og da må jo dette være ett fint forslag. Da blir det 3 steder og sitte å ha det sosialt. Vi er forskjellige, noen liker sola andre skyggen. Noen liker ikke å være sosial og andre elsker det. Noe for alle.

Tove Karlsen. 119.

NB!  nsker skriftlig avstemning.
Ja eller Nei.

27.2. 2015

Forbædrings forslag:

- Hva slipes med Ventilasjonen?
- Forslag - reversjere anlegget
- Foreslår en ny sitteplass ute
 - Flytt sykkelplassen til inngang A, Da vil plassen ved inngang B være ledig. Dette koster ingen penger.

Øya Schjerve

- Forslag
- Styrets våremåte
 - Ha en bedre fremføring og skrive måte til alle som bor her

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Greåkerdalen 1 Borettslag torsdag 22.05.2025 kl. 17:00 - Stjernebygget, Kokkeline i øverste etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 29 stk. t.o.m sak 3. Fra sak 4.1: 30 stk. Fra sak 4.5: 28 stk.

Antall fullmakter: 12

Antall stemmeberettigede: 41 stk. t.o.m sak 3. Fra sak 4.1: 42 stk. Fra sak 4.5: 40 stk.

I tillegg møtte:

Medeiere/andre: 6

Fra Sobbl: Vigdis Borge og Hanne Dybedahl

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Henning Paulsen og Zlatka Iankova

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - kutte ut styrets innstilling på innkalling

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

Styrets innstilling: Styret må styrebehandle alle innkomne saker og bør gi sin innstilling til saken slik at den kan behandles på best mulig måte. Ofte sitter styret med informasjon om diverse saker andelseierne ikke er kjent med. På bakgrunn av dette foreslår styret at saken avvises.

Vedtak:

Styrets innstilling om å avvise forslaget ble vedtatt.
2 stemte imot styrets innstilling.

4.2 Sak fra andelseier - oppføring av rekkverk på sørvegg fra garasjeport til hjørnet av blokka

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

Styrets innstilling: Styret er positiv til forslaget. Det stemmes over tiltaket.

Vedtak:

Saken ble enstemmig vedtatt.

4.3 Sak fra andelseier - oppmerking rundt søppelcontainere

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til forslaget, men kan ikke garantere at de som henter avfallet respekterer oppmerkingen.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes. Enst. vedtatt.

4.4 Sak fra andelseier - tilrettelegging for avstemming uten fysisk oppmøte

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

Styrets innstilling/orientering: Styret må sørge for en forsvarlig løsning for gjennomføringen av møtet som bl.a. sikrer at deltakelse, bekreftelse av deltakers identitet og eventuell stemmegivning kan kontrolleres på en betryggende måte. Lov om burettslag regulerer hvordan generalforsamlingen kan gjennomføres og i følge denne loven er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Styret har derfor vurdert at i vårt lag er fysisk gjennomføring av generalforsamlingen mest praktisk. Andelseiere kan uansett avgi en fullmakt til en annen hvis de er forhindret fra å møte (fullmaktsskjema ligger som et vedlegg i alle innkallinger).

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.5 Sak fra andelseier - frihet til å oppholde seg hvor man vil på borettslagets fellesområde

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

Styrets innstilling/orientering: Bruken av fellesarealer skal ikke skape unødvendig eller urimelig ulempe eller skade for andre beboere jf. Borettslagslova §5-11 (1). Styret må forholde seg til vedtak fattet på generalforsamlingen. Det samme må beboere om de er enige eller ei i fattet vedtak. Vedtak gjelder til det evt. blir omgjort.

Nå har saken om uteplassen vært tatt opp 2 ganger på generalforsamling med grundig diskusjon, avstemming og svaret ble at samlingsplassen skal være bak blokka. Bakgrunn for saken var: styret mottok en del klager, misnøye og det ble dårlig stemning i brl. forbindelse med uteplassen foran blokka. Beboere følte seg beglodd, snakket om, ble snakket til og med da de gikk forbi uteplassen, om hvor vedkommende hadde vært, hva vedkommende hadde handlet, om vedkommende hadde vært bortreist, kommentert hva vedkommende hadde på seg. En konsekvens av dette er at det har kommet tilbakemeldinger på at andelseiere velger å selge sin andel, da dette har medført for stor psykisk og mental belastning.

Styret har forståelse for at denne plassen var en fin plass for ca. 10-12 mer eller mindre faste beboere, som satt der og 5-7 beboere, som benyttet plassen mer til og fra, men styret må også ta hensyn til de som ga tilbakemelding på at plassen var ubehagelig å passere og anser dette som en vesentlig ulempe. Derfor ble uteplassen ikke møblert og brukt til sosialt samlingssted i 2024.

En del beboere valgte å sette seg foran inngangen til postrommet. Dette føltes også ubehagelig for flere da de skulle gå inn i oppg. A eller inn i postrommet for å hente sin post der det satt mange beboere på stenen rundt inngangen, kommenteringer til de som skulle gå inn, med hund/er og røyket. Så da dette ble påpekt valgte de å sette seg på stenene bortover fra postrommet og mot oppg. B. Dette er ikke ønskelig fra de med balkong rett over der beboere satt.

Det ble en del prat, støy, røyking med tilhørende røyklukt inn på balkongen og hunder som ble med sin eier ut.

Styret må forholde seg til vedtak fattet på generalforsamling, hvor flertallet ønsker/ønsker ikke ansamling av mennesker.

Styret vil ikke tilrettelegge til samlingsplass utover utemøbler bak før det er avklart på generalforsamlingen hvor fast samlingsplass/uteplass skal være og at den brukes av beboere. Det er uøkonomisk å anlegge en samlingsplass med platting, tak og vegger for å skjerme for sol og vind inntil styret ser om plassen brukes. Styret har derfor lagt tilrette for et samlingssted bak blokka da det er til minst sjenanse for alle. Beboere ønsker å gå ut og komme hjem, gå i postkassen sin uforstyrret. Ved å flytte sosial samlingsplass til baksiden av blokka, så er det opptil dem som velger å gå dit og være sosiale og de som ikke ønsker sosial kontakt slipper.

Ved behov for nærliggende toalett til uteplassen bak blokka, så kan det vurderes leie av toalettcontainer for vår/ sommerhalvåret.

Med bakgrunn i ovenstående mener styret at den sosiale samlingsplassen/uteplassen i borettslaget skal fortsette å være der den er i dag.

Styret minner om at det ikke skal røykes foran noen av hovedinngangsdørene, gjelder oppg. A, postrommet, oppg. B og inn garasjeporten.

Vedtak:

Forslaget falt. 33 stemte imot forslaget om å anlegge 3 nye uteplasser.

4.6 Sak fra andelseier - ønsker et triveligere og sosialt uteområde

Sak fra andelseier Tove Karlsen

Styrets innstilling/orientering: Borettslaget har allerede en plass for sosialt samvær for alle i laget bak blokka bestemt av generalforsamlingen. Det er opp til beboerne å gjøre dette til et trivelig og sosialt sted. Se ellers styrets innstilling i sak 4.5.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering ble vedtatt med 35 stemmer.

4.7 Sak fra andelseier - hva skjer med ventilasjon?

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg

"Hva skjer med ventilasjonen? Forslag reversere anlegget"

Styrets innstilling/orientering: Leverandør Caverion var den 5. mai på befaring i 2 av leilighetene som har klaget på ventilasjonen og de har levert en rapport og redegjørelse på hvorfor det er slik.

I sitt svar konkluderer de med følgende: "Tetting/blokkering av ventilen på kjøkkenet med kjøkkeninnredning har en stor innvirkning på avtrekket og for hele stammen med leiligheter. Balansering av riktig luftmengde blir gjort med at disse ventilene sitter i hver leilighet og de blir da justert slik at alle får lik luftmengde. Når disse blir tatt ut eller justert på, så ødelegger dette for alle de andre som er koblet på den sjakten/viften. Her er det i dag vanskelig å ordne opp i da kjøkkeninnredning på noen av leilighetene står i veien og noen ventiler er tatt ut av kanalen."

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering godkjennes. Styret jobber videre med saken for å vurdere tiltak. Enst. vedtatt.

4.8 Sak fra andelseier - foreslår ny sitteplass ute

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg

"Foreslår en ny sitteplass ute. Flytt sykkelplassen til inngang A, da vil plassen ved inngang B være ledig. Dette koster ingen penger."

Styrets innstilling/orientering: Viser til styrets redegjørelse i sak 4.5

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering godkjennes. Ref. tidligere vedtak sak 4.5 og 4.6.

4.9 Sak fra andelseier - styrets væremåte

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg

"Styrets væremåte. Ha en bedre fremføring og skrivemåte til alle som bor her"

Styrets orientering: Styret ber om en redegjørelse fra sakfremmer på generalforsamlingen om hva som menes.

Vedtak:

Saken er stillet som en påstand uten nærmere forklaring eller forslag til vedtak og saken kan derfor ikke stemmes over.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Styreleder har egen ordning, vedtatt på tidligere generalforsamling, med en fast avlønning på kr 8.500 pr. mnd (dette tilsvarer kr 102.000 for et år) i tillegg til dekning av telefonabonnement. Generalforsamlingen fastsetter honoraret til de øvrige styremedlemmene for perioden 2024/2025.

Styrets innstilling til honorar for de øvrige styremedlemmene: Samme honorar som i fjor med kr 75.000 til intern fordeling.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Mona Waleur er på valg (stiller til gjenvalg).

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Mona Waleur gjenvelges som styreleder.

Dagens avtale med honorering og dekning av telefonabonnement videreføres.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Petter Arnesen og Marcus Christoffer Glückstad er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Benkeforslag: Zlatka Iankova for Marcus Glückstad sitt verv.

Vedtak:

Petter Arnesen velges for 2 nye år.

Zlatka Iankova velges som nytt styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Siri L. Ekstrøm og Zlatka Iankova er på valg. Zlatka Iankova stiller til gjenvalg.

Benkeforslag: Monica Larsen og Mette Dickinson

Vedtak:

Monica Larsen og Mette Dickinson velges som nye varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Styret velges som valgkomite.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 22.05.2025

Vigdis Borge, møteleder (sign.)
Henning Paulsen, protokollvitne (sign.)
Zlatka Iankova, protokollvitne (sign.)

Vedtekter

for Greåkerdalen borettslag org nr 950151692.
vedtatt på generalforsamling den 6.mars 2006

Endret punkt 8-1 (1), vedtatt av generalforsamling den 10. april 2012.
Lagt til nytt punkt 5-3, vedtatt av generalforsamling den 12. mars 2018.
Endring av punkt 8-1 (1) vedtatt av generalforsamlingen den 26.august 2021.
Endring av punkt 8-1 (1) vedtatt av generalforsamlingen den 27. april 2022.
Endring av punkt 5-1 (1) og (2), 5-2 (2 og (3) vedtatt av generalforsamlingen 24.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Greåkerdalen 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

Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundrekroner.

(2) 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) 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 sameiere i andel.

(2) 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller

inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, felles varmtvannsbereder, 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 felles varmtvannsbereder, 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.

5-3 Innglassede balkonger (vedtatt 2018)

De utvidete og innglassede balkongene er ikke et tilleggs rom som skal brukes som boareal, men skal benyttes som en innglasset balkong. Balkongen anses som et uterom.

Andelseier har innvendig vedlikeholdsansvar for balkongen, herunder rengjøring av nedre skinneprofil, rengjøring av glass, rengjøring av aluminium og laminat, rengjøring av betonggulv, rengjøring og smøring av bevegelige deler.

Eventuelle utvendige tiltak på eksisterende trevegg i stuedel av leiligheten ut til balkongen, herunder hulltaking og gjennomføringer, skal det søkes skriftlig om, til styret.

Ved eventuelle skader på balkongen, glass, laminat, aluminium, skal styret kontaktes umiddelbart. Det er borettslaget som har utskiftningsansvaret for glass, laminat (fyllingsplate), og slike arbeider skal utføres av autoriserte fagpersoner

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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder **og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem (endret GF 2012)**. Styrets medlemmer skal velges blant andelseiere som bor eller andre fysisk boende i borettslaget. Dersom dette ikke lar seg gjøre, kan andre velges. Ved salg kan et styremedlem sitte fram til 1. generalforsamling.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer 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 forretningsfører 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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

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.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.



Balco AB
c/o Balco AS, Sandstuveien 60 A
1184 OSLO

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
18/02256-7

Dato:
17.01.2019

Ferdigattest er gitt - Fasadeendringer og utvidelse av balkonger - Gnr 2078 bnr 302 - Dalveien 114 A og B - Greåkerdalen 1 borettslag.

Vi viser til søknad vedrørende ferdigattest. Med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10 gir kommunen ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest, mottatt 11.01.2019.
Gjennomføringsplan datert 11.01.2019, versjonsnummer 2, legges til grunn.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge søknaden er det registrert følgende gjenstående bagatellmessige overtredelser av krav:

- Øvre håndløpene gjenstår å montere på fasade mot øst.

Gjenstående arbeider skal være utført innen den 17.01.2019, og dette er bekreftet i mail mottatt i dag.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Ivar Idstad/saksbeh. – tlf. 456 01 704
enhet byggesak, landbruk og kart

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Fylkesmannen i Østfold er klageinstans for vedtak gitt i medhold av pbl.

I henhold til forvaltningsloven §§ 18 og 19 har du rett til å få innsyn i sakens dokumenter. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker innsyn i dokumentene.

Kopi til: Greåkerdalen I Borettslag.



FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.
95/69
Dato, avsluttende synsforr.
1.6.71

Arbeidssted	Dalveien 114
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokk I, 110 leiligheter
Byggherre	A/S Selvaagbygg v/Per G. Stamnes
Byggemelder	" "
Ansvarshavende	John Mejlender-Larsen

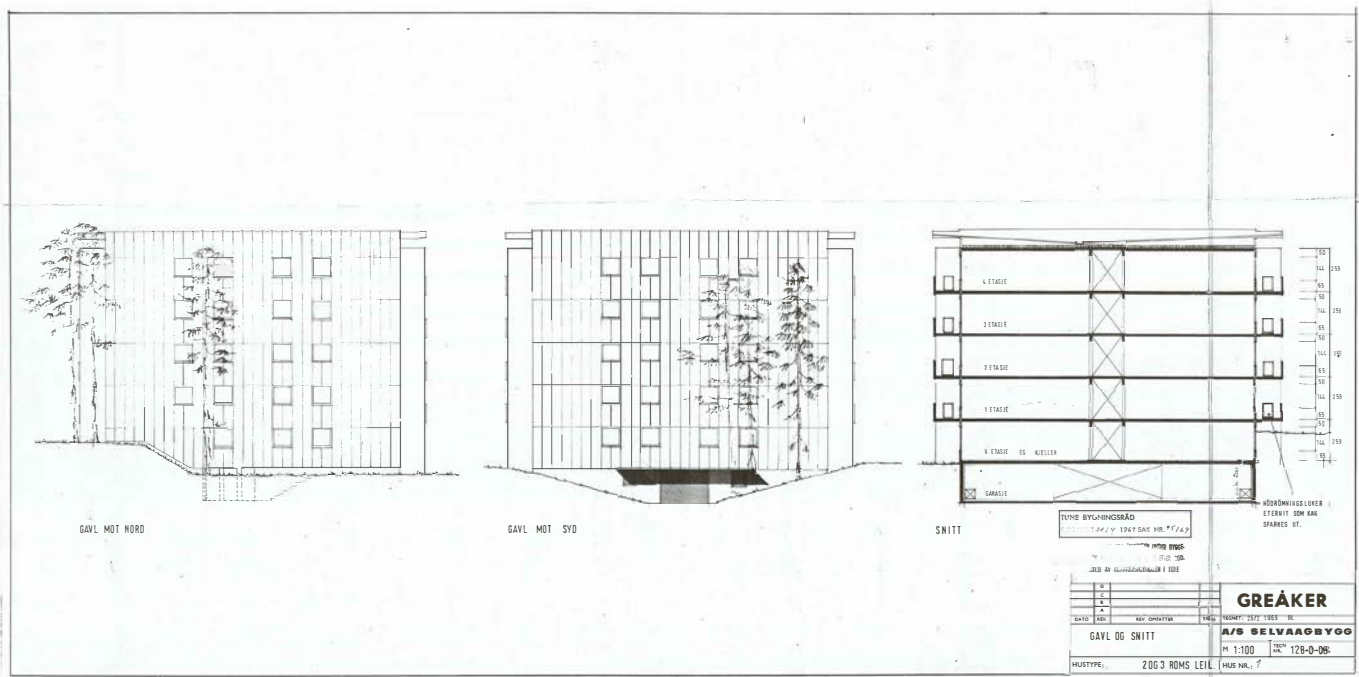
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Tilfluktsrom er ikke ferdig innredet.

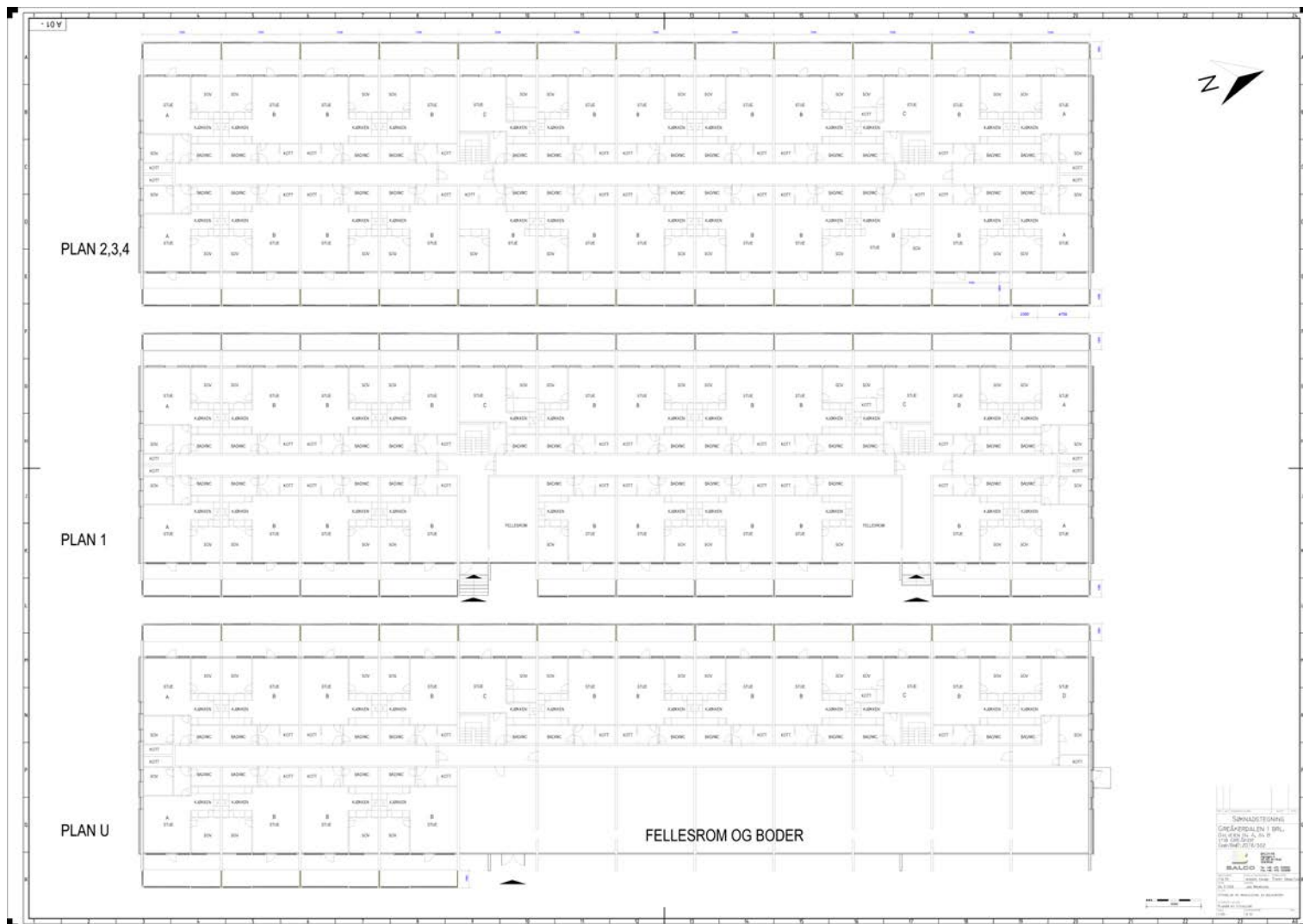
Tune den 1.6.1971

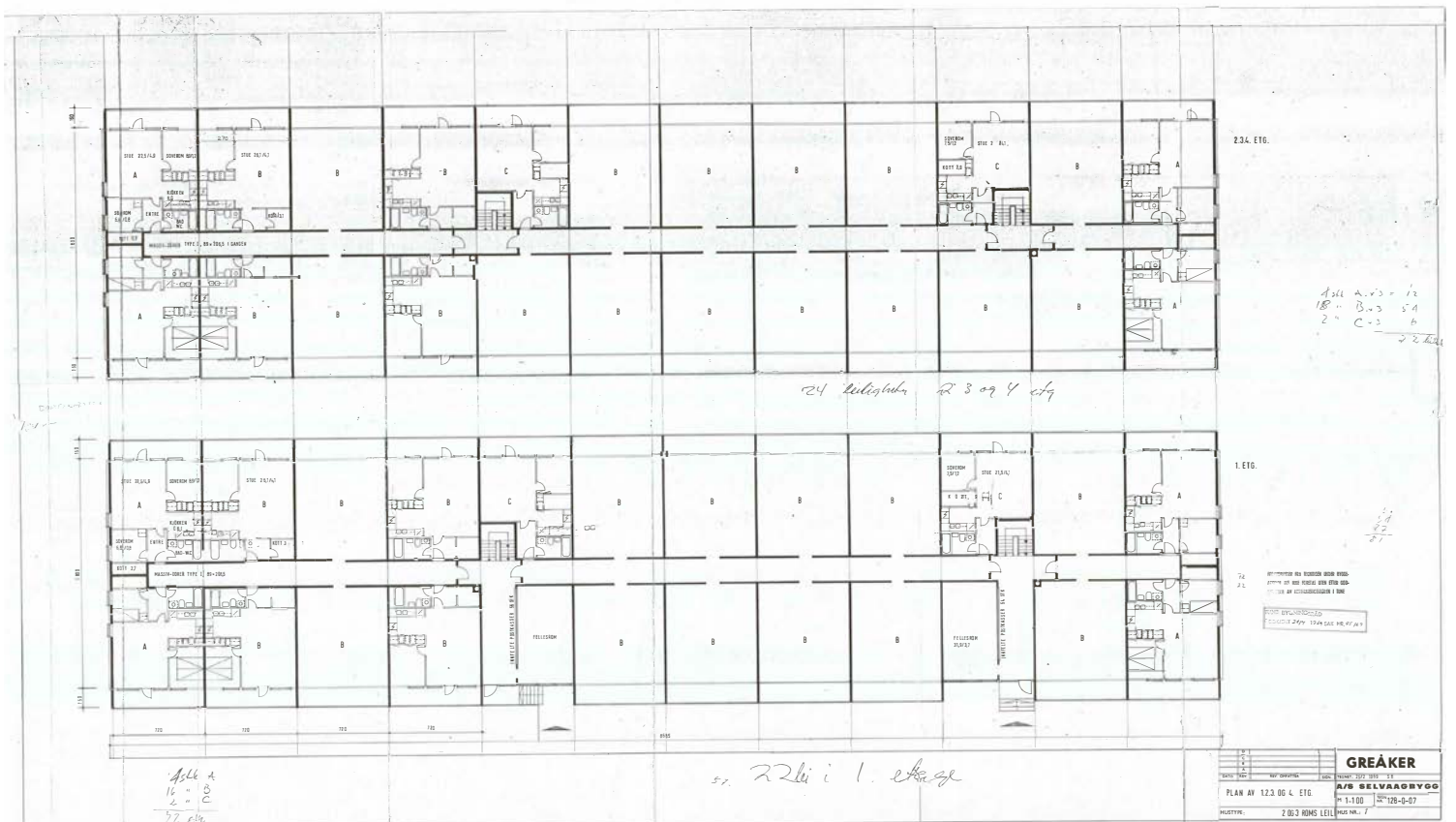
for BYGNINGSSJEFEN

Odd Kustensen













OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dalveien 114B
1718 GREÅKER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby**Telefon:** 922 83 824
E-post: karl.iversby@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre