

Dalveien 114 B

innhold

04

Velkommen til Dalveien 114 B

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

27

Plantegning

30

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Dalveien 114 B

Leiligheten har to soverom, pent kjøkken og bad fra 2013. Overflatene er oppusset og pene, leiligheten har en lys og lun atmosfære. Boligen har fine detaljer og en tiltalende helhet, i tillegg til en praktisk planløsning. Den innglassede balkongen på hele 21 kvm, blir en forlengelse av stuen og har god plass til møblering. Glasset skjerner mot trafikk og vind, og man har lite innsyn.

Fra leiligheten er det kort vei til busstopp, dagligvarehandel ligger fem minutter unna, og området byr på fine turmuligheter. Leiligheten oppleves som privat og trivelig. Den er praktisk og lettstelt, og i borettslaget har du tilgang på bodplass, parkering og elbillader. Skjermet lekeplass nedenfor blokka & flotte turområder rett ved.

&HØYDEPUNKTER

- * 2 soverom
- * Vindu i stuen og ekstra lysinnslipp på veranda mot nord
- * Bad nytt i 2013
- * Heis
- * Lave omk. v/ kjøp

Dalveien 114 B

Prisantydning	1 590 000
Fellesgjeld	525 938
Omkostninger	1 000
Fellesutgifter	7 568 pr. mnd.
Bruksareal	79,0 m ²
BRA-I	58,0 m ²
BRA-B	21,0 m ²
Soverom	2
Etasje	3
Eiendomstype	B/L-leilighet
Eierform	Andelsleilighet
Tomteareal	12 607 m ²
Byggeår	1971



Kontakt vår megler



Monica V. Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

+47 928 06 399

monica@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie Gate 112 1725 Sarpsborg

















Beliggenhet

Greåkerdalen 1 borettslag ligger på Greåker i Sarpsborg kommune, og er et frittstående borettslag. Området består av etablert boligbebyggelse i form av boligblokker, eneboliger og rekkehus.

Det kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker i og rundt Greåker sentrum. Det er gode bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg, og det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 5.5 km.





Plantegning



Innhold

Gang, 2 soverom, stue, kjøkken, bad, bod.

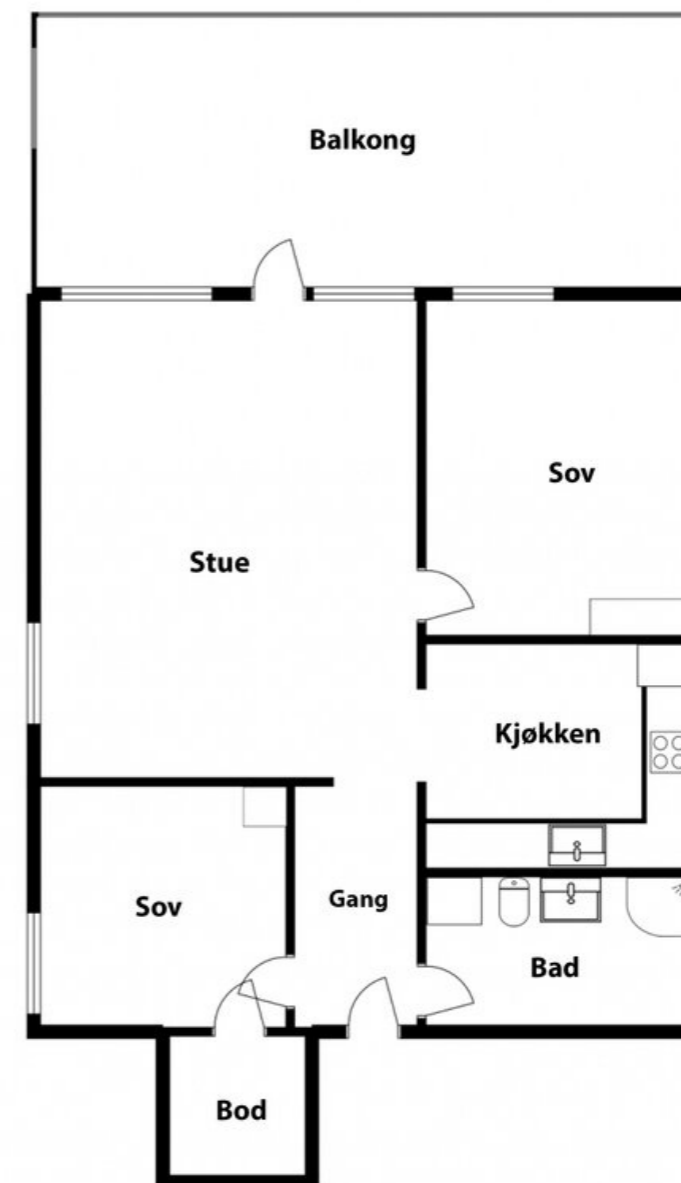
Ekstern i bod.

BRA 79,0 m²

BRA-I 58,0 m²

BRA-B 21,0 m²

Dalveien 114B 3.etg



& HOLMSKAU
PARTNERS
STUDIO 1838

Plantegningen er ment som en illustrasjon.
Avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 79,0 m²

- BRA-i: 58,0 m²
- BRA-b: 21,0 m²

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

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

Standard

Boligen er en leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1971. Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot alder, bruk og senere oppgraderinger. Rapporten omfatter i hovedsak forhold innenfor leilighetens vedlikeholdsansvar, og ikke byggets fellesdeler. Det er påvist avvik i rapporten, hovedsakelig knyttet til alder, normal bruksslitasje, våtrom, kjøkken, ventilasjon og enkelte eldre bygningsdeler. Det må påregnes at enkelte forhold ikke tilfredsstiller dagens krav og standarder. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført etter de forskrifter og byggeskikker som gjaldt på byggetiden. Dagens krav til blant annet våtrom, ventilasjon, tekniske installasjoner, dokumentasjon og sikkerhet er strengere enn det som gjaldt da bygningen ble oppført. For bygninger og leiligheter av denne alderen kan skjulte feil og mangler ikke utelukkes, særlig i lukkede konstruksjoner, våtrom og tekniske anlegg.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsopp-gaven:

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2020, faglært. Utbedring av avvik etter E.verks kontrol.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsopp-gave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utvendig

Vinduer, TG2

Det er registrert eldre 2-lags malte trevinduer med oppnådd forventet brukstid. Disse vinduene er plassert på innsiden av innglasset balkong og er derfor ikke lenger direkte værutsatt. Det er registrert at to værutsatte vinduer i leiligheten ble skiftet i 2018 til PVC-vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avviket knytter seg hovedsakelig til alder og forventet gjenværende brukstid på de eldre trevinduene. Selv om vinduene ikke lenger er værutsatt, vil alder kunne medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og behov for vedlikehold/utskifting på sikt. At vinduene står innenfor innglasset balkong reduserer fukt- og klimapåkjenningen sammenlignet med ordinært værutsatte vinduer. Det er registrert noe svertesopp på vindu på soverom. Må ses i sammenheng med punkt for ventilasjon.

Tiltak

- De eldre trevinduene bør holdes under jevnlig vedlikehold, herunder kontroll av maling, kitt/tettinger, beslag, hengsler og tetningslister. Eventuelle tørre, sprukne eller utette tetningslister bør skiftes. Utskifting kan vurderes på sikt ut fra ønsket komfort, energistandard og faktisk tilstand. De værutsatte vinduene som er skiftet i 2018 vurderes å ha nyere utførelse og må følges opp med normalt vedlikehold.

Balkongdør, TG2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Balkongdøren er av eldre dato og har synlig slitasje. Døren står i dag innvendig mot innglasset balkong og er derfor ikke lenger direkte værutsatt. Plasseringen reduserer klimapåkjenningen, men døren har likevel alders- og bruksslitasje utover det som forventes.

Tiltak

- Eldre og slitt balkongdør kan gi økt varmetap, trekk, redusert komfort og behov for løpende vedlikehold. Dersom slitasjen utvikler seg, kan det oppstå redusert funksjon i hengsler, beslag, tetningslister og overflatebehandling. Risiko for værrelaterte skader er redusert som følge av plassering inne på innglasset balkong.

Innvendig
Overflater,TG2
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- avvik på 22mm registrert i stue.

Tiltak

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

Våtrom
3. Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overflater må rengjøres.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

3. Etasje > Bad
Sluk, membran og tettesjikt,TG2
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sluk, membran/tettesjikt.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon om mulig.

3. Etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Kjøkken
3. Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkeninnredningen har noe slitasje og skader. Det er registrert bruksslitasje på overflater/fronter og enkelte skader som går utover det som normalt kan forventes ved ordinær bruk.

Tiltak

- Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

3. Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tekniske installasjoner
Ventilasjon,TG2
Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Byggemåte
Det er registrert eldre 2-lags malte trevinduer med oppnådd forventet brukstid. Det er registrert at to værutsatte vinduer i leiligheten ble skiftet i 2018 til PVC-vinduer med 3-lags glass. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong.
Balkongen har støpt gulv belagt med teppe. Det er innglassing/rekkverk i aluminium/glasskonstruksjon.

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Blokken har flatt yttertak, antagelig tekket med papp/folie. Delevegger mellom leilighetene er oppført av betong, og yttervegg mot balkongen er oppført av bindingsverk. Fasadene på blokka dels kledd med Steni fasadeplater, dels pusset og malt, og dels kledd med bordkledning. Det er støpte fundamenter, og grunnmur av betong. Antatt original drenering.

Tomt
Denne tomten er eiet.
12607,00 kvm.

Tomten som er felles for hele borettslaget er opparbeidet med grøntareal slik som gressplen, prydbusker og trær. Borettslaget har anlagt egen lekeplass med diverse lekeapparater på vestsiden av blokken. Det er asfalterte biloppstillingsplasser og trafikkarealer.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke tegninger.

Ferdigattest for blokka er gitt 01.06.1971.

Ferdigattest er gitt - Fasadeendringer og utvidelse av balkonger - Gnr 2078 bnr 302 - Dalveien 114 A og B - Greåkerdalen 1 borettslag, datert 17.01.2019.

Adgang til utleie
Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er elektrisk oppvarmet.

Energikarakter: A - Grønn

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Innvendig i leiligheten er det synlige avløpsrør av plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon. Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget. Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør. Elektrisk anlegg med 40 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 1 590 000,-
Andel fellesgjeld kr 525 938,-

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

500,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)
500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 126 888,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 525 938,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 7 568,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Styrehonorar
Arbeidsgiveravgift og pensjon
Revisjonshonorar
Forretningsførerhonorar
Renhold fellesareal
Drift og vedlikehold
TV/bredbånd
Forsikringer bygg
Kommunale avgifter
Eiendomsskatt
Festeavgift
Kostnader strøm, energi fellesareal
Andre driftskostnader

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 525 938,- pr. 12.05.2026.

Selskapets totale gjeld er kr.
56 431 012,- pr. 12.05.2026.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer: 12130256056, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år
Rentesats per 12.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 74
Saldo per 12.05.2026: 24 550 429
Andel av saldo: 228 811
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.09.2044)

Lånummer: 12137641559, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.05.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 131
Saldo per 12.05.2026: 31 880 583
Andel av saldo: 297 128
Første termin/første avdrag: 31.03.2019 (siste termin 31.12.2058)

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. bestemmelsene i lov om borettslag er andelseierne ikke solidarisk ansvarlig for andre andelseiers evt. mislighold av felleskostnader eller usolgte andeler, dog er andelseierne solidarisk ansvarlig overfor kreditorer ifølge borettslagslova § 11-12.

Dette borettslaget har ikke tegnet forsikring i Borettslagenes sikringsfond. Det betyr i realiteten at andres mislighold av felleskostnader likevel vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne i kortere eller lengre tid - dersom dette ikke kan inndrives fra misligholder. Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info hvis forholdet synes uklart.

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr ikke borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

Borettslaget

Greåkerdalen I Borettslag, Orgnr: 950 151 692
Forretningsfører: Sobbl Boliger AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett. Overtagelse kan ikke skje før forkjøpsrett er avklart.

Overtakelse er avhengig av styrets godkjennelse. Overtagelse kan ikke skje før partene har fått bekreftet at overtagelsen er godkjent av styret, samt at forkjøpsretten ikke er benyttet. Dersom styret i borettslaget ikke godkjenner kjøper som ny eier av andelen, må andelen videreselges for kjøpers regning og risiko.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet trer den forkjøpsberettigede inn i denne kontrakt på tilsvarende vilkår.

Oppgjør gjennomføres etter at kjøper har fått rettsvern for andelen. Dersom kjøper ikke kan overta andelen fordi overdragelsen ikke er godkjent av styret i borettslaget aksepterer kjøper at oppgjøret gjennomføres som avtalt uten overføring av hjemmel, jf. eiendomsmeglingslovens § 6-10(3) jf. eiendomsmeglingsforskriftens § 6-5 (1) (2).

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If forsikring med politenr. SP1170911.3.1.

Vedtekter og husordensregler

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold

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

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. Borettslaver 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 borettslaver.

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

24.4. Skulle dyreholdet resultere i utslag av allergi hos andre borettslaver, 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 urinerer 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.

Regulering

Eiendommen er regulert til veg, friområde, bebyggelse og anlegg.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. borettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysning og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysning og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boretts til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Monique Lemba Omondi.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Dalveien 114 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2078, bnr. 302, andelsnr. 98 i Greåkerdalen I Borettslag i Sarpsborg. Andelsnummer: 98.

Vårt oppdragsnummer er 194260048.

Meglernes vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00
Visninger/overtagelse: 2 000,00
Oppgjørshonorar : 8 900,00
Betalingsutsettelse: 3 750,00
Elektroniske signeringer: 1 500,00
Markedspakke essensiell: 23 900,00
Opplysninger fra kommune: 6 500,00
Boligopplysninger forretningsfører: 5 950,00
Fotopakke: 7 500,00
Trykkede salgsoppgaver: 3 700,00

Utvidet markedsføringspakke: 3 500,00
Oppgradert fotopakke drone og video: 3 750,00

Vederlag er summert til kr. 121 850,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forretningsfører; pris varierer. 6 000,00

Forhåndsavklaring forkjøpsrett borettslag; pris varierer. 6 200,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Re-annonsering Finn.no 4 990,00

Tinglysing av pantedokument med urådighetserklæring for fast eiendom/andel i borettslag 545,00

Utlegg er summert til kr. 17 836,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 139 686,-.

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

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

Ansvarlig megler er Monica V. Aronsen / +47 92 80 63 99 / monica@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG. Org. nr. 930659096.

Tekniske dokumenter

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.) 364 elever, 22 klasser	17 min	1.5 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	22 min	1.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	18 min	1.5 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 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

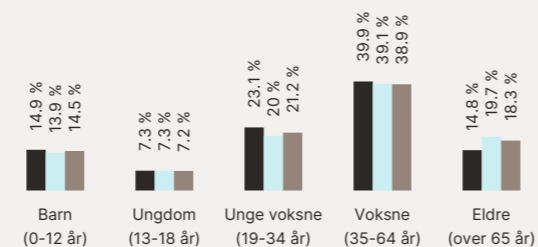


Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

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 (0-5 år) 92 barn	9 min	0.8 km
Hinkenopp idrettsbarnehage (0-5 ... 64 barn	9 min	0.8 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 91 barn	12 min	1 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

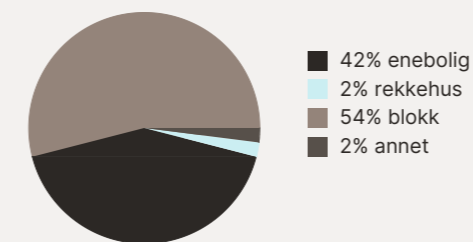
Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

Dalveien balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Tindlund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	17 min	1.4 km
EVO Greåker	3 min	
Family Sports Club Sarpsborg Qu...	4 min	

Boligmasse



«Rolig boligområde»

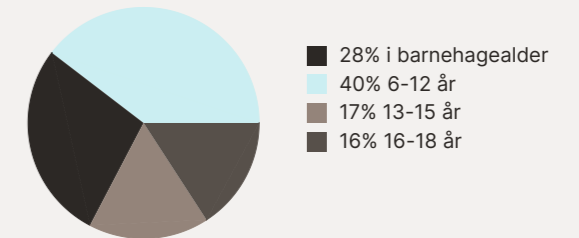
Sitat fra en lokalkjent



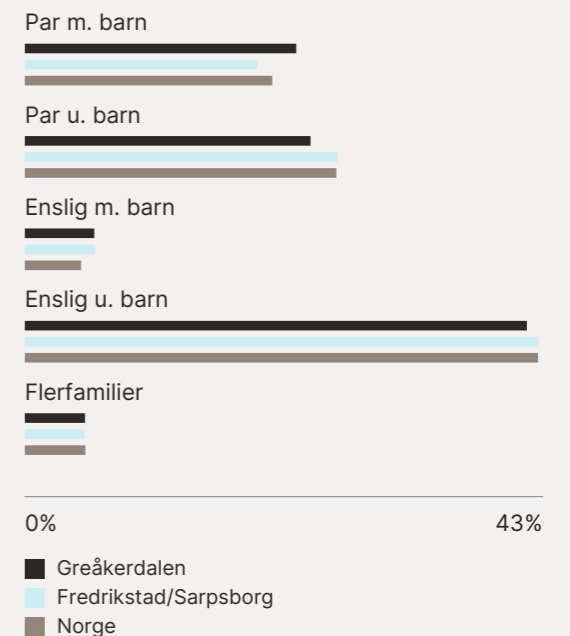
Varer/Tjenester

Sørli Torget	7 min
Apotek 1 Greåker	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

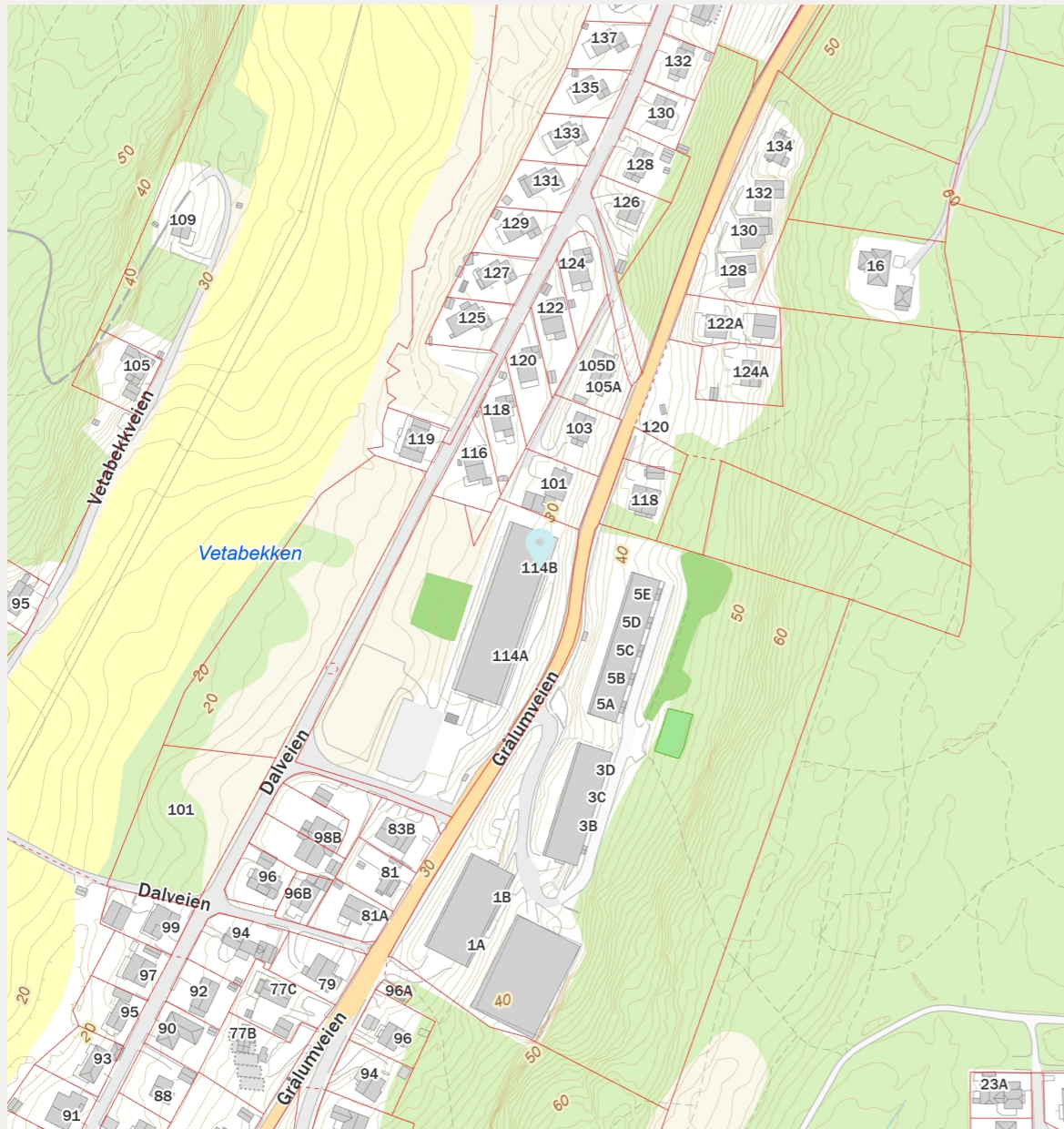
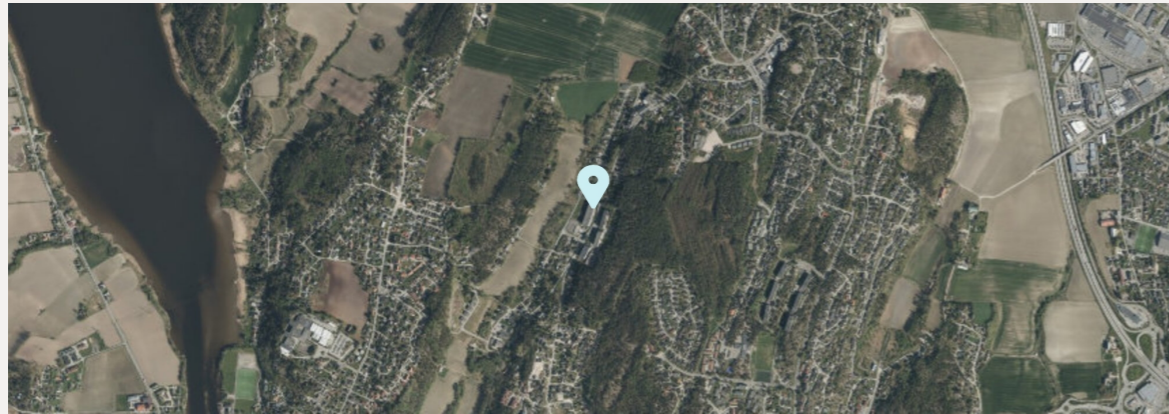


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Dalveien 114 B, 1718 GREÅKER
- SARPSBORG kommune
- # gnr. 2078, bnr. 302
- # Andelsnummer 98

Markedsverdi

1 550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 27.05.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22749-1015

Eiendomsverdi ref nr: EI2014

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk



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

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 8 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.

Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455

Medansvarlig

Marius Eriksen
Uavhengig Takstingeniør
marius@witek.no
978 08 403

Dalveien 114 B, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 302
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1971. Leiligheten fremstår med normal standard sett opp mot alder, bruk og senere oppgraderinger. Rapporten omfatter i hovedsak forhold innenfor leilighetens vedlikeholdsansvar, og ikke byggets fellesdeler.

Det er påvist avvik i rapporten, hovedsakelig knyttet til alder, normal bruksslitasje, våtrom, kjøkken, ventilasjon og enkelte eldre bygningsdeler. Det må påregnes at enkelte forhold ikke tilfredsstiller dagens krav og standarder.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført etter de forskrifter og byggeskikker som gjaldt på byggetiden. Dagens krav til blant annet våtrom, ventilasjon, tekniske installasjoner, dokumentasjon og sikkerhet er strengere enn det som gjaldt da bygningen ble oppført.

For bygninger og leiligheter av denne alderen kan skjulte feil og mangler ikke utelukkes, særlig i lukkede konstruksjoner, våtrom og tekniske anlegg.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Det er registrert eldre 2-lags malte trevinduer med oppnådd forventet brukstid.
Det er registrert at to værutsatte vinduer i leiligheten ble skiftet i 2018 til PVC-vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har malt balkongdør i tre.
Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong.
Balkongen har støpt gulv belagt med teppe. Det er innglassing/rekkverk i aluminium/glasskonstruksjon.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Blokken har flatt yttertak, antagelig teknet med papp/folie.
Delevegger mellom leilighetene er oppført av betong, og yttervegg mot balkongen er oppført av bindingsverk.
Fasadene på blokka dels kledd med Steni fasadeplater, dels pusset og malt, og dels kledd med bordkledning. Det er støpte fundamenter, og grunnmur av betong. Antatt original drenering.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Veggene har fliser.
Taket har himlingsplater med downlights.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Innvendig i leiligheten er det synlige avløpsrør av plast.
Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.
Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.
Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.
Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.
Elektrisk anlegg med 40 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	2 050 000

Arealer [Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 150 000

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

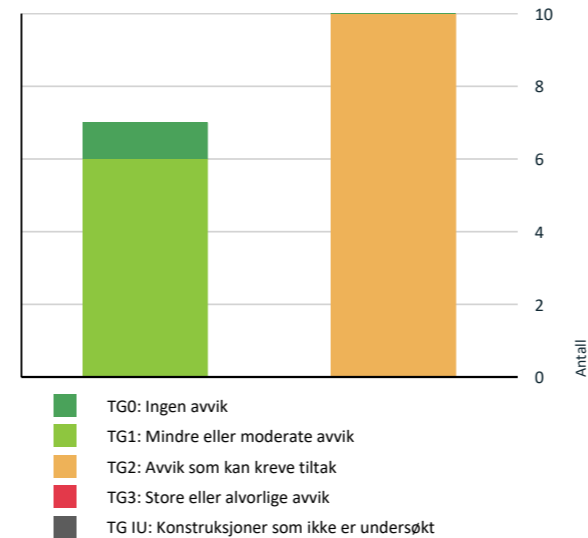
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1971

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Det er registrert eldre 2-lags malte trevinduer med oppnådd forventet brukstid. Disse vinduene er plassert på innsiden av innglasset balkong og er derfor ikke lenger direkte værutsatt. Det er registrert at to værutsatte vinduer i leiligheten ble skiftet i 2018 til PVC-vinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket knytter seg hovedsakelig til alder og forventet gjenværende brukstid på de eldre trevinduene. Selv om vinduene ikke lenger er værutsatt, vil alder kunne medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og behov for vedlikehold/utskifting på sikt. At vinduene står innenfor innglasset balkong reduserer fukt- og klimapåkjenningen sammenlignet med ordinært værutsatte vinduer.

Det er registrert noe svertesopp på vindu på soverom. Må ses i sammenheng med punkt for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De eldre trevinduene bør holdes under jevnlig vedlikehold, herunder kontroll av maling, kitt/tettinger, beslag, hengsler og tetningslister. Eventuelle tørre, sprukne eller utette tetningslister bør skiftes. Utskifting kan vurderes på sikt ut fra ønsket komfort, energistandard og faktisk tilstand. De værutsatte vinduene som er skiftet i 2018 vurderes å ha nyere utførelse og må følges opp med normalt vedlikehold.

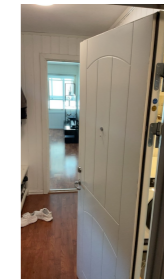


TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren er av eldre dato og har synlig slitasje. Døren står i dag innvendig mot innglasset balkong og er derfor ikke lenger direkte værutsatt. Plasseringen reduserer klimapåkjenningen, men døren har likevel alders- og bruksslitasje utover det som forventes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre og slitt balkongdør kan gi økt varmetap, trekk, redusert komfort og behov for løpende vedlikehold. Dersom slitasjen utvikler seg, kan det oppstå redusert funksjon i hengsler, beslag, tetningslister og overflatebehandling. Risiko for værrelaterte skader er redusert som følge av plassering inne på innglasset balkong.

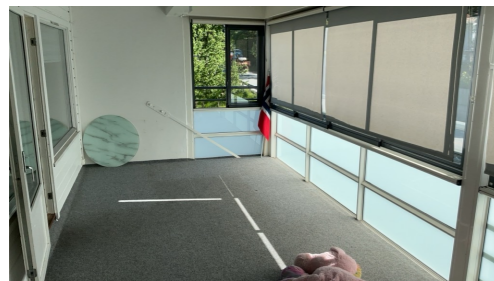
Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong. Balkongene ble utvidet og innglasset i regi av borettslaget i 2018-19. Balkongen har støpt gulv belagt med teppe. Det er innglassing/rekkverk i aluminium/glasskonstruksjon.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Blokken har flatt yttertak, tekket med papp/folie. Delevegger mellom leilighetene er oppført av betong, og yttervegg mot balkongen er oppført av bindingsverk. Fasadene på blokka dels kledd med Steni fasadeplater, dels pusset og malt, og dels kledd med bordkledning. Det er støpte fundament, og grunnmur av betong. Antatt original drenering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. avvik på 22mm registrert i stue.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013/2014. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

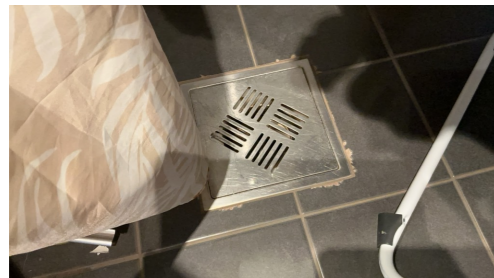
Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på sluk, membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.



3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe slitasje og skader. Det er registrert bruksslitasje på overflater/fronter og enkelte skader som går utover det som normalt kan forventes ved ordinær bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

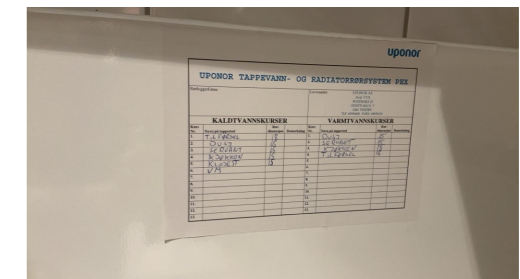


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Innendig i leiligheten er det synlige avløpsrør av plast. Rør i lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang. Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med 40 AHS og diverse kurser med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er opplyst at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det foreligger i tillegg flere ukjente forhold knyttet til anlegget, herunder alder, utførelse, eventuelle tidligere arbeider og dokumentasjon/samsvarserklæringer. På bakgrunn av disse konkrete forholdene anbefales det en nærmere kontroll av anlegget.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/58 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, 2 Soverom,
Stue, Kjøkken, Bad, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag 2 050 000

Tillegg for andel fellesformue + 36 402

Fradrag for andel felles gjeld - 525 938

Konklusjon markedsverdi 1 550 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er beregnet på grunnlag av statistikk og sammenlignbare priser innhentet fra Eiendomsverdi AS og takstkonsulentens lokalkunnskap om område. Den angitte markedsverdi er å anse som veiledende ved omsetning av eiendommen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalveien 114B ,1718 GREÅKER 54 m ² 1971 1 sov	05-05-2026	1 790 000	1 700 000	514 022	2 214 022	41 000
2 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 54 m ² 1971 1 sov	07-04-2026	1 650 000	1 650 000	521 206	2 171 206	40 208
3 Dalveien 114B ,1718 GREÅKER 49 m ² 1971 1 sov	30-09-2025	1 750 000	1 600 000	518 922	2 118 922	38 526
4 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 52 m ² 1971 1 sov	19-01-2026	1 650 000	1 550 000	525 940	2 075 940	37 744
5 Dalveien 114B ,1718 GREÅKER 51 m ² 1971 1 sov	30-11-2025	1 450 000	1 300 000	523 620	1 823 620	33 157
6 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 52 m ² 1971 1 sov	09-07-2025	1 450 000	1 350 000	525 940	1 875 940	34 108
7 Dalveien 114B ,1718 GREÅKER 55 m ² 1971 1 sov	11-02-2026	1 490 000	1 370 000	523 620	1 893 620	34 429
8 Dalveien 114B ,1718 GREÅKER 51 m ² 1971 1 sov	13-04-2026	1 580 000	1 450 000	523 620	1 973 620	35 884

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	93 816
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	8 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	102 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 050 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 050 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

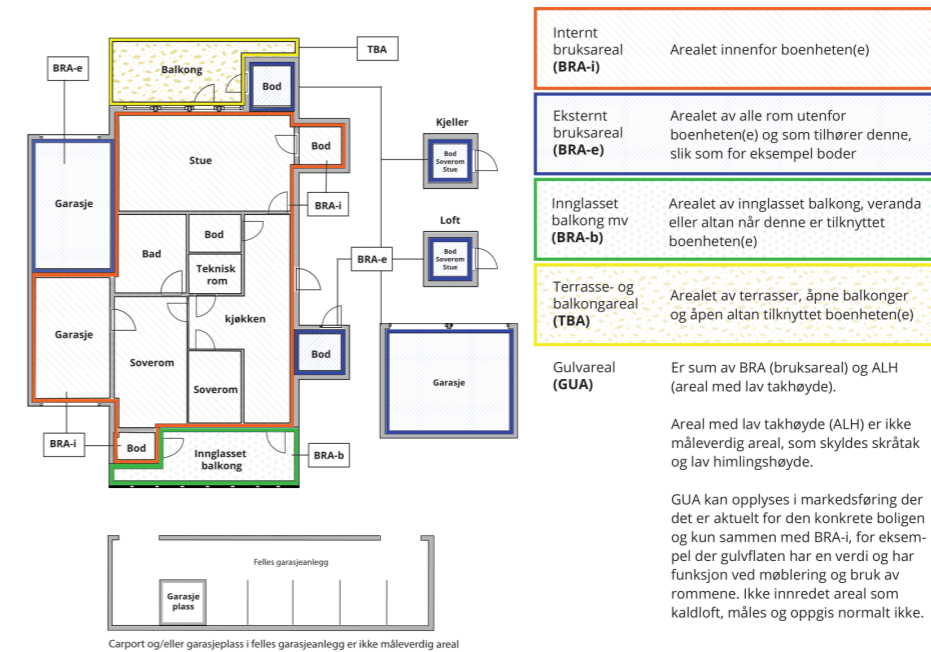
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	58		21	79	
Kjeller					
SUM	58		21		
SUM BRA	79				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Marius Eriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2078	302		0	12607 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalveien 114 B

Hjemmelshaver

Greåkerdalen I Borettslag

Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GREÅKERDALEN I BORETTSLAG	950151692		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Omondi Monique Lemba

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
98	36 402 31.12.2025	525 938 12.05.2026



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Greåkerdalen 1 borettslag ligger på Greåker i Sarpsborg kommune, og er et frittstående borettslag. Området består av etablert boligbebyggelse i form av boligblokker, eneboliger og rekkehus. Det kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg og butikker i og rundt Greåker sentrum. Det er gode bussforbindelser til både Fredrikstad og Sarpsborg, og det er kort kjøreavstand til av- og påkjøring til E6, samt til sentralsykehuset på Kalnes. Avstanden til Sarpsborg sentrum er ca. 5.5 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Til leiligheten medfølger det biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning til vann via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

Om tomten

Tomten som er felles for hele borettslaget er opparbeidet med grøntareal slik som gressplen, prydbusker og trær. Borettslaget har anlagt egen lekeplass med diverse lekeapparater på vestsiden av blokken. Det er asfalterte biloppstillingsplasser og trafikkarealer.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1170911.3.1			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EI2014>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Dalveien 114 B, 1718 GREÅKER

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dalveien 114 B	Dalveien 114 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

25.10.2018

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Jeg har bodd i leiligheten siden jeg kjøpte den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Omondi, Monique Lemba

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

10.1.2 **Arstall**
2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
ARBEIDSBESKRIVELSE: Utbedring av avvik etter E-verks kontroll

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Caverion

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 1 av 2

Greåkerdalen 1 Borettslag	Vår ref.:	411/324
Dalveien 114 B	Type:	Frittstående Borettslag
1718 GREÅKER	Eiere:	Monique Lemba Mukendi
Organisasjonsnr:	950 151 692	Andelsnr: 98

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	7 818
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Renter 2 208
	Felleskostnader - 1 4 425
	Avdrag 935
Objekt:	Garasjeleie plass nr 60 (177 - 424) 250

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	525 938	Gjeld siste årsoppg.:	528 808
Klient ajourf. lån:	56 431 012,15	Klient gj. s. årsoppg.:	56 732 988

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130256056, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 12.05.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 74
 Saldo per 12.05.2026: 24 550 429
 Andel av saldo: 228 811
 Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12137641559, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 12.05.2026: 5.05% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 131
 Saldo per 12.05.2026: 31 880 583
 Andel av saldo: 297 128
 Første termin/første avdrag: 31.03.2019 (siste termin 31.12.2058)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Mona Waleur
 Adresse: Dalveien 114 A
 Postnr/-sted: 1718 GREÅKER
 Telefon: Mob.: 99008244
 E-post: moanita@online.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	36 402	Gjeld:	528 808	Andre inntekter:	1 264
		Utgifter:	29 529		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	98	Partialobligasjonsnr:	98

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2078/302
 Bygningstype: Blokk
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 12.05.26 Side 2 av 2

Greåkerdalen 1 Borettslag	Vår ref.:	411/324
Dalveien 114 B	Type:	Frittstående Borettslag
1718 GREÅKER	Eiere:	Monique Lemba Mukendi
Organisasjonsnr:	950 151 692	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	15.06.1971	SSBnr:	H0311
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				
Fasiliteter:	Borettslaget har en heis. Denne er plassert i inngang A.				

Annen informasjon:

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 Mejlønder-Larsen

Ovennevnte byggarbeid 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 Fjellansen



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.



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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget 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 oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger 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 uødig 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 panterett 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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 framtrødende 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 besluttes 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.

Ordensreglement for Greåkerdalen 1 borettslag

Vedtatt på generalforsamling 11.4.2016. Sist endret 07.04.2026

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 Ventilasjon i leiligheten

Ventilasjonen i hver enkelt leilighet består av: avtrekksventil på badet, avtrekksventil (oppe i høyre hjørnet) på kjøkkenet eller i gangen, spalteventiler over vinduer, ventil på soveromsveggen ut mot balkongen og ventil over døren ut fra soverommet til stuen.

Ventilasjonsanlegget skal ikke blokkeres, verken helt eller delvis. **Dette gjelder også hvis man gjør endringer på kjøkkeninnredningen.**

Det skal kun brukes avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet.

Pkt. 4. 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 parabolantenn eller andre typer antenner på balkongen.
- Det er forbudt å montere varmpumpe 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 ruller 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 borettsshaverens 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. 5. Vask.

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

Pkt. 6. Korridorene, trappehus, ute på fellesområde og heisen.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende skal ikke henses utenfor leilighetsdøren, i korridorene, trappehus eller utenfor på felles område. Slike ting kan henses 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. 7. Røyking.

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

Pkt. 8. Søppel.

8.1

På parkeringsplassen er det følgende containere:

Husholdningsavfall. Ikke alt annet!

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

Glass og metall. Skylls før det kastes.

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

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

8.2

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

Pkt. 9. 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. 10. 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.

Borettslavere som har garasjeplass, skal parkere der.

De som ikke etterkommer dette, vil få en skriftlig klage.

Pkt. 11. Parkeringsplassen.

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

Pkt. 12. 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 borettslaver som er ansvarlig for nøklene, herunder ev. kostnader ved behov for kopiering eller skifte av låssylindere. Bestilling gjøres til styret, som fakturerer borettslavere 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 sylindere og 3 nøkler før overtagelse. Det skal følge med 2 nøkler til postkasse og 2 tags til adgangskontrollen.

Pkt. 13. Overtredelse

Overtredelse av ordensreglementet anses som mislighold og kan medføre sanksjoner.

Borettslavere er i denne sammenhengen ansvarlig for at egen husstand og gjester overholder ordensreglementet.

Pkt. 14. Dyrehold.

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

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 borettslavere.

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 luftturer. 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. Borettslagers 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 borettslagers.

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 borettslagers, 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.

Svarslipp for lest og godtatt ordens og dyrereglement for Greåkerdalen 1 borettslag

Jeg bekrefter herved å ha lest og dermed godtatt ordens og dyrereglementet for Greåkerdalen 1 borettslag.

Signer på denne svarslippen og returner den i postkassen til Greåkerdalen 1 borettslags egen postkasse i postrommet.

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato: _____

Signatur: _____

BESTILLING DIREKTE I MEGLERSYSTEMET

For borettslag med forkjøpsrett for andelseierne og/eller og forkjøpsrett for medlemmer i SOBBL:

Bestilling av fastprisavklaring eller Bestilling av forhåndsavklaring

For eierskifter uten forkjøpsrett:

Bestilling av eierskifte

Borettslag med forkjøpsrett

Det fremkommer av borettslagets vedtekter og i boligopplysninger om det er forkjøpsrett for borettslagets andelseiere og/eller medlemmer i SOBBL.

Frist for bestilling av utlysning av forkjøpsrett: innen kontorets åpningstid på mandager

(Kontoret har åpent mandag til fredag kl. 0900-1500. I perioden 15.5-15.9: man-fre kl. 0900-1430)

Forkjøpsrett utlyses påfølgende torsdag, med frist for å melde forkjøpsrett **torsdag uken etter, innen kl. 10.00**. Megler får tilbakemelding på e-post med informasjon om frister, gebyr m.m.

Fristene endres ved helligdager, og vi sender e-post om nye frister til kjente e-postadresser.

Meglersystemet oppdateres etter fristens utløp. Vi besvarer ikke henvendelser om avklaringen mellom kl. 10 og 12. Vi sender e-post til endelig kjøper og evt. opprinnelig kjøper om utfallet, dersom vi har registrert en personlig e-postadresse.

I henhold til SOBBLs forretningsførerkontrakt med borettslaget, skal SOBBL håndtere avklaring av forkjøpsrett og sende søknad om ny eier.

Søknad om godkjenning av ny eier – 20 dagers frist

Fristen starter å løpe fra samme arbeidsdag som SOBBL har mottatt melding om ny eier. Svar på utfallet sendes direkte i meglersystemet når styret har svart på søknaden/når fristen er utløpt.

Overtakelse

Forkjøpsberettiget kan forskyve overtakelsen med inntil 2 uker fra den dagen forkjøpsrett er avklart.

Forkjøpsberettiget kan kreve å få boligen overtatt innen rimelig tid (ca. 3 måneder).

Juridisk person

Det er vedtektsbestemt hvor mange andeler juridiske personer kan eie i et borettslag. Dersom kjøper er juridisk person, må megler forhøre seg med SOBBL om borettslaget har den muligheten.

Dyrehold

Eventuelt husdyrhold må alltid behandles i henhold til borettslagets ordensregler, uavhengig av om kjøper allerede har dyr ved kjøpstidspunktet.

Felleskostnader

Restanseforespørsler skal være skriftlig, og sendes til sobbl@sobbl.no.

Månedlige felleskostnader forfaller alltid den 20. i måneden, og gjelder for første til siste dag samme måned. Vi forutsetter at selger betaler hele måneden, og kjøper betaler sin del direkte til selger. Ved overtakelse den første dagen i måneden, sender vi faktura for hele måneden til kjøper.

Sluttbrev fra oppgjørsavdelingen

Når overtakelsen er gjennomført og oppgjøret er foretatt, må oppgjørsavdelingen sende sluttbrev til forretningsfører. Sluttbrevet må inneholde endelig overtakelsesdato, og om kjøper evt. skal betale i overtakelsesmåneden (dersom overtakelsesdatoen ikke er den første i måneden).

Når vi har mottatt sluttbrevet til forkjop@sobbl.no, kan leiligheten overføres i vårt system dersom gebyr og evt. utestående felleskostnader er betalt.

Kjøper eller medkjøper skal ikke bo i boligen selv – kontakt SOBBL snarest!

Spesielle regler gjelder ved kjøp av leilighet til egne barn, eller hvis medkjøper ikke skal bo i boligen eller hvis kjøper eier tilknyttet bolig fra før som ikke skal selges på det åpne markedet.

Oversikt over gebyr

- | | | |
|---|-------------|-------------------------------|
| • Prøving av forkjøpsrett - avklaring i forkant, inkl. mva.
<i>Kan belastes kjøper dersom det er avtalt på forhånd</i> | kr. 6.400,- | betales av selger |
| • Bruk av forkjøpsrett, inkl. mva. | kr. 6.900,- | betales av forkjøpsberettiget |
| • Eierskiftegebyr inkl. mva.
<i>Gjelder for borettslag, sameier, boligaksjeselskap</i> | kr. 6.000,- | betales av selger |
| • Medlemskap i SOBBL pr. andelseier
<i>(Innmeldingsgebyr kr. 300,- og kontingent kr. 250,-)</i> | kr. 550,- | betales av kjøper/e |
| • Hjemmeloverføring i aksjeeierboka | kr. 545,- | betales av kjøper |
| • Notering av pant for boligaksjeleiligheter | kr. 545,- | betales av kjøper |

Faktura for alle gebyr (unntatt medlemskap) sendes megler, med forfall etter overtakelsesdato.

Forretningsfører har ikke innsyn i borettslagets/sameiets styreprotokoll, og det kan være vedtak som ikke er kjent for SOBBL. Det tas forbehold om korrekt oppgitt låneinformasjon for borettslag. Styrene kan om nødvendig foreta endring av lånevilkår, låneopptak o.l. i forhold til lagets økonomi.

Spesielt om forhåndsavklaring:

- Forkjøpsretten avklares parallelt med salgsprosessen.
- Visningsdato må være i utlysingsperioden, men ikke på torsdager.
- Dersom boligen ikke er solgt innen tre måneder, tar vi kontakt med forespørsel om ny utlysning.
- Megler skal opplyse interessenter om at forkjøpsretten avklares på forhånd.
- Bestilling av eierskifte brukes når selger har akseptert et bud. Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- SOBBL avklarar forkjøpsretten innen 5 dager, men vanligvis innen neste dag.

Spesielt om fastprisavklaring:

- Forkjøpsretten avklares når andelen er solgt.
- Husk å opplyse om evt. spesielle vilkår.
- Selgere oppgis som kontaktperson for å avholde visning for SOBBLs medlemmer. Dersom det er dødsbo, oppgis megler som kontaktperson.

- Kjøper skal ikke melde forkjøpsrett. Dersom kjøper ikke er medlem, vil ansiennitet i avklaringsøyeblikket bli beregnet fra dato for aksept av bud.
- Dersom forkjøpsrett blir benyttet, må megler avtale signering av kjøpekontrakt med ny kjøper.

Spesielt for eierskifter uten forkjøpsrett:

- SOBBL sender melding til styret om eventuell godkjenning av andelseier/sameier, i henhold til forretningsførerkontrakt.
- Aksjeeiere og heftelser på andeler i boligaksjeselskap er registrert i aksjeboken til selskapet. Endringer i aksjeboken behandles av SOBBL mot gebyr.
- Det kreves ikke medlemskap i SOBBL ved kjøp av andel i frittstående borettslag.

Borettslag der SOBBL ikke er forretningsfører, men SOBBLs medlemmer har forkjøpsrett:

- E-post med bestilling av fastprisavklaring eller forhåndsavklaring må sendes til forkjop@sobbl.no.
- Øvrig kommunikasjon foregår på e-post.

Borettslag som har forsikring mot tap av felleskostnader

Se i boligopplysninger punkt 1 om tilknytning til sikringsfond.
NBBL anbefaler at megler benytter følgende tekst i sin salgsoppgave dersom borettslaget har forsikringen:

Tilbyder:

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Greåkerdalen 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00

Sted: Quality Hotel Sarpsborg

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 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra styret - ventilasjon
- 4.2 Sak fra andelseier - ventilasjonsanlegget
- 4.3 Sak fra andelseier - oppgradere/fornye/innkjøp av lekeapparatene på lekeplassen
- 4.4 Sak fra andelseier - rekkverk ned til ladeplassen
- 4.5 Sak fra andelseier - pallkasser til å kunne dyrke grønnsaker på baksiden av blokken
- 4.6 Sak fra andelseier - plante frukttrær
- 4.7 Sak fra andelseier - tilrettelegging for både digital og fysisk generalforsamling
- 4.8 Sak fra andelseier - styrets innstilling til saker
- 4.9 Orienteringssak fra styret vedr. elbil-lading

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

25.03.2026

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 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - ventilasjon

Caverion (firmaet borettslaget bruker til ventilasjonsanlegget) konkluderte i rapport av dato 05.05.25. etter befaring følgende: "Tetting/ blokkering av ventilen på kjøkkenet med kjøkkeninnredning har stor innvirkning på avtrekket 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, som er koblet på denne sjakten/viften. Ved helt eller delvis blokkering av øvrige ventiler i leiligheten påvirker overtrykket vs undertrykket i leilighetene."

Etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter, har andelseier adgang til å foreta endringer inne i boligen, men ikke inngrep i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger eller anlegg. Borettslagets ventilasjonsanlegg er et slikt felles anlegg og andelseierne kan ikke gjøres endringer som påvirker det. I tillegg sier borettslagsloven § 5-11 (1) og pkt. 4-1 (3) i vedtektene, at bruken av boligen og fellesarealene ikke må på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. En slik skade/ulempe påført av andelseier utgjør et mislighold og må utbedres på andelseiers bekostning.

Styrets innstilling: For å presisere andelseiers ansvarsområde når det gjelder ventilasjon i leiligheten, foreslår styret at det legges til et nytt **pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten** i ordensreglene. Tillegget i ordensreglene medfører en forskyvning i rekkefølgen slik at dagens pkt. 3 vedr. balkonger blir pkt. 4 også videre.

"Pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten

Ventilasjonen i hver enkelt leilighet består av: avtrekksventil på badet, avtrekksventil (oppe i høyre hjørnet) på kjøkkenet eller i gangen, spalteventiler over vinduer, ventil på soveromsveggen ut mot balkongen og ventil over døren ut fra soverommet til stuen.

Ventilasjonsanlegget skal ikke blokkeres, verken helt eller delvis. **Dette gjelder også hvis man gjør endringer på kjøkkeninnredningen.**

Det skal kun brukes avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet."

4.2 Sak fra andelseier - ventilasjonsanlegget

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

"På generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt at forhold ved ventilasjonsanlegget skulle undersøkes, grunnet opplevd undertrykk og ventilasjonsproblemer.

Ventilasjonsfirma har vært inne i minst én leilighet (vår) for å foreta målinger. Arbeidet kunne imidlertid ikke fullføres fordi ventil er utilgjengelig bak kjøkkeninnredning. Etter dette har saken så vidt vi er kjent med ikke kommet videre.

Slik situasjonen nå er, kan ikke anlegget innreguleres eller kontrolleres på forsvarlig måte dersom enkelte ventiler ikke er tilgjengelige. Dette kan påvirke inn klima og funksjon i flere leiligheter."

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen gir styret mandat til å sørge for at ventilasjonsanlegget kan kontrolleres og innreguleres i samsvar med gjeldende krav.
2. Styret gis mandat til å innhente nødvendige tilbud for tilgjengeliggjøring av ventiler der dette er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesanlegget.
3. Kostnader knyttet til tiltak som er nødvendige for drift og innregulering av felles ventilasjonsanlegg dekkes som felleskostnad, i den grad tiltakene gjelder fellesanleggets funksjon.

Styrets innstilling: Styret har i dag mandat for å sørge for at hele ventilasjonsanlegget kan kontrolleres og innreguleres. Styret har også ansvar for at ventilasjonsanlegget fungerer. Som følge av dette har styret også en plikt til å utbedre skaden som skyldes mislighold fra en annen andelseier for deretter å kreve erstatning for sin utbedringskostnad fra ansvarlig andelseier. Evt. kan andelseier selv foreta utbedringen. Styret har fremmet forslag til endring i ordensreglene for å bidra til å klargjøre ansvarsforholdet når det gjelder ventilasjon. Se sak 4.1.

Styret sørger for en kartlegging av hele ventilasjonsanlegget og gir andelseierne som har feil/mangler, en frist til å utbedre manglene som blir påvist. Hvis fristen ikke blir overholdt, bestiller styret utbedring for andelseiers regning.

4.3 Sak fra andelseier - oppgradere/forny/innkjøp av lekeapparatene på lekeplassen

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

"Lekeapparatene har ikke blitt oppgradert/ fornyet/ nyinnkjøp på mange år. Det er nå flere boende barn i borettslaget og flere barn på besøk hos besteforeldre eller andre. Nye lekeapparater bør være for barn i flere alderstrinn og med flerbruksmuligheter. Det stemmes Ja eller Nei."

Styrets innstilling: Styret er positiv til tiltaket. Men siden det ikke foreligger et kostnadsoverslag, foreslås det at styret innhente pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett evt. neste års budsjett.

4.4 Sak fra andelseier - rekkverk ned til ladeplassen

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

"Det har tidvis i vinter vært glatt ned til ladeplassen. Styret får avgjøre hvilken side det er mest hensiktsmessig å sette opp rekkverket ifht. forankring og brøytemaskiner. Det stemmes Ja eller Nei."

Styrets innstilling: Styret er positiv til tiltaket. Men siden det ikke foreligger et kostnadsoverslag, foreslås det at styret innhente pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett evt. neste års budsjett.

4.5 Sak fra andelseier - pallkasser til å kunne dyrke grønnsaker på baksiden av blokken

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

"Det er et stort område på baksiden av blokken hvor det er plass nok til å kunne sette opp pallkasser til å så grønnsaker i. Beboer, som ønsker dette er selv ansvarlig for sin pallkasse med å fylle jord, så ønskede grønnsaker og holde den vedlike gjennom sesongen. Når sesongen er over må kassen ryddes, tømmes av aktuell beboer. Det stemmes Ja eller Nei."

Styrets innstilling: Det er delt innstilling til dette i styret. Mot: pga. rotter og mus, utseende på området. For: Prøve det ut og se om det blir vellykket eller ei. Hvis forslaget blir vedtatt må beboer som ønsker dette, selv være ansvarlig for sin pallkasse med å fylle jord, dyrke ønskede grønnsaker og holde den vedlike gjennom sesongen. Når sesongen er over må kassen ryddes, tømmes av aktuell beboer. Pallkassen må identifiseres med navn på beboer. Pallkassen må fjernes når sesongen er over av beboer. Beboer må selv bære kostnaden.

4.6 Sak fra andelseier - plante frukttrær

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

"Plante frukttrær på baksiden av blokken. Det stemmes Ja eller Nei."

Styrets innstilling: Styret stiller seg negative til forslaget. Årsak: vedlikehold av trærne, kaste nedfallsfrukt og evt. mulighet for å tiltrekke seg dyr pga. nedfallsfrukt.

4.7 Sak fra andelseier - tilrettelegging for både digital og fysisk generalforsamling

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

"Forslag om at det legges til rette for at alle som vil, får muligheten til å være med på avstemming av saker til Generalforsamlingen om de har vanskeligheter med å være fysisk til stede. Det bør være både digitalt og fysisk oppmøte parallelt. Da kan man delta på møte uansett hvor man er. Det stemmes Ja eller Nei. Ønsker skriftlig avstemming."

Styrets innstilling: Tilsvarende sak ble tatt opp og redegjort for på GF 2025.

Styret har ansvar for at generalforsamlingen gjennomføres på en måte som tilfredsstiller de krav loven stiller. Herunder blant annet krav til bekreftelse av identitet og krav til betryggende kontroll over stemmegivning. Det er også krav til hvordan saker skal behandles under selve møtet. En generalforsamling som gjennomføres både fysisk og digitalt, vil ikke tilfredsstille lovens krav slik styret ser det. Ifølge loven er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Loven sier videre at generalforsamlingen må gjennomføres som et fysisk møte dersom minst en tiendedel av andelseierne krever det.

Andelseiere kan uansett avgi fullmakt til en annen hvis de er forhindret fra å møte (fullmaktsskjema ligger som et vedlegg i

alle innkallinger).

På bakgrunn av dette foreslår styret at saken avvises.

4.8 Sak fra andelseier - styrets innstilling til saker

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

"Forslag om å la være gjengivelse, kommentarer og innstillinger fra styret på alle innkomne saker i innkallinger til alle Generalforsamlinger. Jeg tror det ofte kan føre til at flere tar det for gitt at styret har rett og føler at de da må stemme for styret i stedet for å ha en åpen diskusjon på selve saken. Det blir også mye unødvendig lesing og papirbruk. Styret kan heller være med i diskusjonen og komme med innspill på selve Generalforsamlingen. Stem Ja eller Nei. Ønsker skriftlig avstemming."

Styrets innstilling: Tilsvarende sak ble tatt opp og redegjort for på GF 2025 med følgende vedtak:
"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 forslår styret at saken avvises.

4.9 Orienteringssak fra styret vedr. elbil-lading

Styret vil gi en orientering om elbil-lading. Utført tiltak med å endre 8 plasser til 1 fas av totalt 46 plasser. Ladeanlegget/ systemet kom med 3 fas på alle 46 plasser. Disse 8 plassene med 1 fas vil bli merket med reservert for biler, som ikke kan lade med 3 fas. 3 fas er litt over middels hastighet på ladingen. 1 fas er noe tregere enn 3 fas på lading.

Forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

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 2025/2026.

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, Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem, Line Hagen
Styremedlem, Zlatka Iankova
Styremedlem, Petter Arnesen
Varamedlem, Monica Larsen
Varamedlem, Mette Hansen Dickinson

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Line Hagen og Therese N. Korsnes er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Mette H. Dickinson og Monica Larsen er på valg.

6.3 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 2026 i Greåkerdalen 1 Borettslag.

Sted og dato: _____, ____ / ____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Greåkerdalen 1 Borettslag for 2025

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 22.05.2025, 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, Zlatka Iankova, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Petter Arnesen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Monica Larsen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Mette Hansen Dickinson, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Nødvendige 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: vaktmester Henning har laget rekkverk med port rundt trappen ned til tilfluktsrommet fra utsiden.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

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 renovering/ rehabiliteringer eller prosjekter, som borettslaget trenger å få utført.

Gjenstående fra år 2025 er: Nedgravde søppel containere. Asfaltere øvre parkeringsplass. Utføre disse arbeidene samtidig. Nye trapper i oppg. A og B. Dette ble ikke utført i 2025 da styret ikke så det som nødvendig å få dette utført og det ville evt ha medført økte felleskostnader. Det kan være økonomisk mulig å få nedgravde containere høsten 2026, om ikke det skjer noe uforutsett. Sobbl anbefaler og styret mener det er nødvendig å ha en oppspart kapital stående og det er ikke ønskelig å øke felleskostnadene. Derfor vil nedgravde containere og asfaltere øvre plass prioriteres før nye trapper i oppg. A og B skiftes ut.

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 15.02.2026

Resultatregnskap for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Innkrevde felleskostnader		5 428 128	4 992 192	5 428 500	5 697 100
Innkrevde kostnader finans		4 315 032	4 336 344	4 314 960	4 046 100
Innkrevde kostnader garasjer		91 025	92 750	97 800	97 800
Innkrevde andre kostnader	1	10 863	7 931	0	0
Andre inntekter	2	106 761	65 585	75 000	105 000
Sum inntekter		9 951 808	9 494 802	9 916 260	9 946 000
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	46 688	42 427	46 300	45 000
Styreonorar	4	177 000	177 000	177 000	177 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		32 158	31 557	32 600	32 700
Avskrivning	5	274 627	274 627	274 630	274 627
Revisjonshonorar	6	9 250	8 875	9 300	9 500
Forretningsførerhonorar		230 020	246 456	246 500	221 800
Renhold		213 901	157 908	189 000	176 000
Drift og vedlikehold	7	692 046	1 979 007	1 069 000	1 000 600
TV/internett		758 566	712 826	742 000	850 000
Forsikringer		423 422	390 768	430 000	470 000
Kommunale avgifter		1 333 311	1 338 689	1 628 000	1 510 000
Eiendomsskatt		383 541	383 541	384 000	384 000
Kostnader strøm, energi		558 185	513 242	550 000	577 000
Andre driftskostnader	8	126 358	178 109	167 600	185 300
Sum kostnader		5 259 071	6 435 033	5 945 930	5 913 527
Driftsresultat		4 692 737	3 059 769	3 970 330	4 032 473
Finansnetto					
Renteinntekter		135 641	142 564	70 000	70 000
Rentekostnader		3 168 002	3 320 921	3 252 700	2 842 500
Sum finansielle poster		-3 032 361	-3 178 357	-3 182 700	-2 772 500
Resultat		1 660 376	-118 588	787 630	1 259 973
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 660 376	-118 588	0	0

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9, 14, 15	100 000	100 000
Bygninger	10, 14, 15	48 226 384	48 226 384
Andre driftsmidler	5	1 802 403	2 077 029
Sum anleggsmidler		50 128 787	50 403 413
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		53 288	42 458
Andre fordringer	11	444 293	397 723
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 466 949	2 671 372
Konto for skattetrekk-bundne midler		7 415	6 582
Sum omløpsmidler		3 971 944	3 118 135
SUM EIENDELER		54 100 731	53 521 548

Lag nr: 411. Greåkerdalen 1 Borettslag Org. nr. 950 151 692

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 000	11 000
Opptjent egenkapital		-3 281 664	-4 942 040
Sum egenkapital	12, 13	-3 270 664	-4 931 040
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	56 732 988	57 792 428
Borettsinnskudd	15	555 908	555 908
Sum langsiktig gjeld		57 288 896	58 348 336
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 456	14 812
Leverandørgjeld		41 999	56 993
Skyldig off. myndigheter		11 953	10 520
Påløpte renter		15 902	18 001
Annen kortsiktig gjeld	16	5 188	3 927
Sum kortsiktig gjeld		82 498	104 252
Sum gjeld		57 371 395	58 452 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 100 731	53 521 548

Greåkerdalen 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Mona Waleur
Styreleder

Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem

Petter Arnesen
Styremedlem

Line Hagen
Styremedlem

Zlatka Iankova
Styremedlem

Lag nr: 411. Greåkerdalen 1 Borettslag Org. nr. 950 151 692

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	3 013 883	3 842 441
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 660 376	-118 588
Tilbakeføring avskrivninger	274 627	274 627
Avdrag lån	-1 059 440	-984 597
Årets endring av disponible midler	875 563	-828 558
Disponible midler	3 889 446	3 013 883
Omløpsmidler	3 971 944	3 118 135
Kortsiktig gjeld	-82 498	-104 252
Disponible midler	3 889 446	3 013 883

Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2025	2024
3607 Elbil lading	10 863	7 931
Sum	10 863	7 931

Innkrevde andre felleskostnader gjelder strøm til elbil-lading utenom ladeanlegg.

Note 2 - Andre inntekter

	2025	2024
3900 Andre inntekter	106 761	65 585
Sum	106 761	65 585

Andre inntekter gjelder inntekter fra ladeanlegg elbil kr 105.593, salg av adgangskontrolltag og nøkler kr 1.168.

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	41 500	38 500
5092 Feriepenger	5 188	3 927
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5290 Motkonto gr. 52	-4 392	-4 392
Sum	46 688	42 427

Borettslaget har 1 vaktmester fast ansatt på deltid. Antall årsverk: 0,1. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 4 - Styrehonorar

Honorar til styreleder er vedtatt på forskudd og utbetales månedlig. Styrehonorar utbetalt i 2025 til øvrige styremedlemmer gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Solskjerming i 4. etg.	Ladestasjoner med p-plass	Møbler møterom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	353 384	2 039 500	19 805
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	353 384	2 039 500	19 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	182 582	407 900	19 805
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	170 802	1 631 600	0
Årets avskrivninger :	70 677	203 950	0
Anskaffelsesår :	2023	2023	2010
Antatt levetid i år :	5	10	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	197 127	349 421
6601 Vedlikehold heis	115 639	70 428
6602 Vedlikehold lekeplass	0	918
6603 Vedlikehold uteområde	121 857	1 302 595
6605 Drift ladestasjoner	14 790	12 799
6607 Vakthold - vektertjeneste	175 080	161 539
6612 Kostnader garasjer	67 552	81 308
Sum	692 046	1 979 007

Vedlikehold bygning: Serviceavtaler og årskontroll brann i tillegg til generelt vedlikehold, deriblant utbedring nødlys og utskifting utgangsdør.

Vedlikehold heis: Reparasjon og serviceavtale samt periodisk heiskontroll.

Vedlikehold uteområde: Generelt vedlikehold som snøbrøyting, strøing, gressklipping, kontroll lekeplass samt div. beplantning.

Vedlikehold garasjer: Utskifting lysarmatur p-kjeller, utbedring jordfeil samt service og rep. av garasjeport.

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

Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6500 Verktøy og redskap	13 016	1 765
6540 Kontorutstyr	550	0
6550 Driftsmateriell	12 381	14 747
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	7 287	9 517
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	750
6725 Juridisk rådgivning	4 875	30 627
6800 Kontorrekvisita	1 699	100
6810 Data/EDB-kostnad	7 388	12 479
6860 Kurs og konferanser	0	15 600
6900 Telefon	11 131	6 425
6940 Porto	0	69
7400 Kontingent	5 202	5 223
7710 Generalforsamling/årsmøte	21 220	35 096
7770 Bank og kortgebyr	3 418	3 260
7771 Diverse purregebyr og renter	-6 419	-1 434
7790 Andre driftskostnader	33 901	38 036
7797 Alarmoverføring	10 713	5 850
7875 Tap på husleier	-3	0
Sum	126 358	178 109

Kto 7790 Andre driftskostnader: Årsavgift HMS-avtale, postkasseskilt, ab. nøkkeloppbevaring, div. oppmerksomhetsgaver, levering avfall Gatedalen miljøanlegg samt div. pynt til fellesområdet.

Noter

Note 9 - Tomt

Tomt gnr. 2078 bnr. 302 og bnr. 310 i Sarpsborg kommune 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

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	444 293	397 723
Sum	444 293	397 723

Note 12 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-4 931 040	-4 812 452
Årets resultat	1 660 376	-118 588
Egenkapital 31.12.	-3 270 664	-4 931 040

Note 13 - Egenkapital

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

Noter

Resultat og balanse med noter for Greåkerdalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Note 14 - Pantegjeld

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Kreditor:	12137641559	12130256056
Lånenummer:		
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2015
Rentesats:	5.05 %	5.05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2058	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	35 300 000	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	32 314 992	25 477 436
Avdrag i perioden:	333 603	725 837
Lånesaldo 31.12:	31 981 389	24 751 599

For Greåkerdalen 1 Borettslag

Styreleder	Mona Waleur (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Zlatka Iankova (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Therese Nilsen Korsnes (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Line Hagen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Petter Arnesen (sign.)	09.03.2026

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	532 514	532 514
	15	528 753	7 931 295
	3	528 440	1 585 320
	85	514 022	43 691 870
	6	498 664	2 991 984

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

Note 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

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	5 188	3 927
Sum	5 188	3 927



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

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 overskudd på kr 1 660 376. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

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.



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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, 9. mars 2026

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



Vedlegg sak 4.3 - 4.6

Kimberley Waleur
Dalveien 114, leil. nr. 017
1718 GREÅKER

26.02.26.

Greåkerdalen 1 borettslag v/ styret.

Saker til Generalforsamlingen den 07.04.26.

Lekeplassen - Oppgraderer/ fornye/innkjøp av lekeapparatene på lekeplassen.

JA eller Nei.

Lekeapparatene har ikke blitt oppgradert/ fornyet/ nyinnkjøp på mange år.

Det er nå flere boende barn i borettslaget og flere barn på besøk hos besteforeldre eller andre.

Nye lekeapparater bør være for barn i flere alderstrinn og med flerbruksmuligheter.

Rekkverk ned til ladeplassen.

JA eller NEI.

Det har tidvis i vinter vært glatt ned til ladeplassen.

Styret får avgjøre hvilken side det er mest hensiktsmessig å sette opp rekkverket ifht forankring og brøytemaskiner.

Pallkasser til å kunne så grønnsaker i på baksiden av blokken.

JA eller NEI.

Det er et stort område på baksiden av blokken hvor det er plass nok til å kunne sette opp pallkasser til å så grønnsaker i.

Beboer, som ønsker dette er selv ansvarlig for sin pallkasse med å fylle jord, så ønskede grønnsaker og holde den vedlike gjennom sesongen.

Når sesongen er over må kassen ryddes, tømmes av aktuell beboer.

Plante frukttrær på baksiden av blokken.

JA eller NEI.

Mvh



Kimberley Waleur

Vedlegg sak 4.7 og 4.8

Greåker, 29.01.26

Saker til Generalforsamling for Greåkerdalen 1 borettslag, våren 2026.

Sak 1.

Forslag om at det legges 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 digitalt og fysisk oppmøte parallelt. Da kan man delta på møte uansett hvor man er.

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

Sak 2.

Forslag om å la være gjengivelse, kommentarer og innstillinger fra styret på alle innkomne saker i innkallinger til alle Generalforsamlinger. Jeg tror det ofte kan føre til at flere tar det for gitt at styret har rett og føler at de da må stemme for styret i stedet for å ha en åpen diskusjon på selve saken. Det blir også mye unødvendig lesing og papirbruk. Styret kan heller være med i diskusjonen og komme med innspill på selve Generalforsamlingen.

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

Mvh

Wenche E. Danielsen. (leil.102).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Greåkerdalen 1 Borettslag tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00 - Quality Hotel Sarpsborg.

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: 22 -2 fra sak 4.9 (20 stemmer fra sak 4.9)

Antall fullmakter: 5 - 1+1 fra sak 4.9 (5 fullmakter fra sak 4.9)

Antall stemmer: 27 -2 fra sak 4.9 (25 stemmer fra sak 4.9)

I tillegg møtte:

Medeier/andre: 4

Fra SOBBL: Vigdis Borge og Hanne Dybedahl

Vedtak:

Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Mette Dickinson og Elisabet Andersen. Mette Dickinson forlot møtet fra sak 4.9 og det måtte velges ny. Nytt protokollvitne ble Line Hagen.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - ventilasjon

Caverion (firmaet borettslaget bruker til ventilasjonsanlegget) konkluderte i rapport av dato 05.05.25. etter befaring følgende: "Tetting/ blokkering av ventilen på kjøkkenet med kjøkkeninnredning har stor innvirkning på avtrekket 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, som er koblet på denne sjakten/ viften. Ved helt eller delvis blokkering av øvrige ventiler i leiligheten påvirker overtrykket vs undertrykket i leilighetene."

Etter borettslagsloven og borettslagets vedtekter, har andelseier adgang til å foreta endringer inne i boligen, men ikke inngrep i bærende konstruksjoner, felles rør, ledninger eller anlegg. Borettslagets ventilasjonsanlegg er et slikt felles anlegg og andelseierne kan ikke gjøres endringer som påvirker det. I tillegg sier borettslagsloven § 5-11 (1) og pkt. 4-1 (3) i vedtektene, at bruken av boligen og fellesarealene ikke må på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. En slik skade/ulempe påført av andelseier utgjør et mislighold og må utbedres på andelseiers bekostning.

Votering: enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Det tillegges et nytt **pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten** i ordensreglene (tillegget i ordensreglene medfører en forskyvning i rekkefølgen slik at dagens pkt. 3 vedr. balkonger blir pkt. 4 også videre).

"Pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten

Ventilasjonen i hver enkelt leilighet består av: avtrekksventil på badet, avtrekksventil (oppe i høyre hjørnet) på kjøkkenet eller i gangen, spalteventiler over vinduer, ventil på soveromsveggen ut mot balkongen og ventil over døren ut fra soverommet til stuen.

Ventilasjonsanlegget skal ikke blokkeres, verken helt eller delvis. **Dette gjelder også hvis man gjør endringer på kjøkkeninnredningen.**

Det skal kun brukes avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet."

4.2 Sak fra andelseier - ventilasjonsanlegget

Sak innkommet fra andelseier.

"På generalforsamlingen i 2025 ble det vedtatt at forhold ved ventilasjonsanlegget skulle undersøkes, grunnet opplevd undertrykk og ventilasjonsproblemer.

Ventilasjonsfirma har vært inne i minst én leilighet (vår) for å foreta målinger. Arbeidet kunne imidlertid ikke fullføres fordi ventil er utilgjengelig bak kjøkkeninnredning. Etter dette har saken så vidt vi er kjent med ikke kommet videre.

Slik situasjonen nå er, kan ikke anlegget innreguleres eller kontrolleres på forsvarlig måte dersom enkelte ventiler ikke er tilgjengelige. Dette kan påvirke inn klima og funksjon i flere leiligheter."

Vedtak:

Styret sørger for en kartlegging av hele ventilasjonsanlegget og gir andelseierne som har feil/mangler, en frist til å utbedre manglene som blir påvist. Hvis fristen ikke blir overholdt, bestiller styret utbedring for andelseiers regning.

Vedtaket ble enst. vedtatt.

4.3 Sak fra andelseier - oppgradere/fornye/innkjøp av lekeapparatene på lekeplassen

Sak innkommet fra andelseier.

"Lekeapparatene har ikke blitt oppgradert/ fornyet/ nyinnkjøp på mange år. Det er nå flere boende barn i borettslaget og flere barn på besøk hos besteforeldre eller andre. Nye lekeapparater bør være for barn i flere alderstrinn og med flerbruksmuligheter. Det stemmes Ja eller Nei."

Votering: 24 stemte for , 3 mot

Vedtak:

Styret innhenter pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett evt. neste års budsjett.

4.4 Sak fra andelseier - rekkverk ned til ladeplassen

Sak innkommet fra andelseier.

"Det har tidvis i vinter vært glatt ned til ladeplassen. Styret får avgjøre hvilken side det er mest hensiktsmessig å sette opp rekkverket ifht. forankring og brøytemaskiner. Det stemmes Ja eller Nei."

Votering: 24 stemte for , 3 stemte mot

Vedtak:

Styret innhenter pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett evt. neste års budsjett.

4.5 Sak fra andelseier - pallkasser til å kunne dyrke grønnsaker på baksiden av blokken

Sak innkommet fra andelseier.

"Det er et stort område på baksiden av blokken hvor det er plass nok til å kunne sette opp pallkasser til å så grønnsaker i. Beboer, som ønsker dette er selv ansvarlig for sin pallkasse med å fylle jord, så ønskede grønnsaker og holde den vedlike gjennom sesongen. Når sesongen er over må kassen ryddes, tømmes av aktuell beboer. Det stemmes Ja eller Nei."

Votering: 13 stemte for , 14 stemte mot

Vedtak:

Forslaget falt.

4.6 Sak fra andelseier - plante frukttrær

Sak innkommet fra andelseier.

"Plante frukttrær på baksiden av blokken. Det stemmes Ja eller Nei."

Votering: 17 stemte for forslaget , 9 stemte mot, 1 stemte blank

Vedtak:

Forslaget fikk flertall.

4.7 Sak fra andelseier - tilrettelegging for både digital og fysisk generalforsamling

Sak innkommet fra andelseier.

"Forslag om at det legges til rette for at alle som vil, får muligheten til å være med på avstemninger av saker til Generalforsamlinger om de har vanskeligheter med å være fysisk til stede. Det bør være både digitalt og fysisk oppmøte parallelt. Da kan man delta på møte uansett hvor man er. Det stemmes Ja eller Nei. Ønsker skriftlig avstemming."

Votering: 22 stemte mot forslaget.

Vedtak:

Saken ble avvist, da vurderingen er at ikke finnes noen forsvarlig/lovlig måte å gjennomføres en kombinert digital og fysisk gjennomføring av generalforsamlingen parallelt i dag.

4.8 Sak fra andelseier - styrets innstilling til saker

Sak innkommet fra andelseier.

"Forslag om å la være gjengivelse, kommentarer og innstillinger fra styret på alle innkomne saker i innkallinger til alle Generalforsamlinger. Jeg tror det ofte kan føre til at flere tar det for gitt at styret har rett og føler at de da må stemme for styret i stedet for å ha en åpen diskusjon på selve saken. Det blir også mye unødvendig lesing og papirbruk. Styret kan heller være med i diskusjonen og komme med innspill på selve Generalforsamlingen. Stem Ja eller Nei. Ønsker skriftlig avstemming."

Votering: 26 stemte mot forslaget, 1 stemte for

Vedtak:

Saken ble avvist.

4.9 Orienteringssak fra styret vedr. elbil-lading

Styret ga en orientering om elbil-lading. Utført tiltak med å endre 8 plasser til 1 fas av totalt 46 plasser. Ladeanlegget/ systemet kom med 3 fas på alle 46 plasser. Disse 8 plassene med 1 fas vil bli merket med reservert for biler, som ikke kan lade med 3 fas. 3 fas er litt over middels hastighet på ladingen. 1 fas er noe tregere enn 3 fas på lading.

Vedtak:

Styrets orientering tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

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 2025/2026.

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

Andre forslag: ingen

Vedtak:

De øvrige styremedlemmene honoreres med kr 75.000 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Line Hagen og Therese N. Korsnes er på valg. Begge stiller til gjenvalg.

Ande forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Line Hagen og Therese N. Korsnes

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Mette H. Dickinson og Monica Larsen er på valg.

Forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Mette H. Dickinson og Monica Larsen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Styret fungerer i dag som valgkomite da ingen vil sitte i valgkomiteèn.

Vedtak:

Valgt ble: styret

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Greåkerdalen 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vigdis Borge (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Hanne Dybedahl (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Elisabet Andersen (sign.)	07.04.2026
Protokollvitne	Line Hagen (sign.)	07.04.2026

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2078/302		
Utskriftsdato	10.04.2024	Antall datasett	18

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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

7 Berørte datasett

- ❗ Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- ❗ KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- ❗ KVIKKLEIRE
- ❗ MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- ❗ Oppheving av reguleringsplaner
- ❗ REGULERINGSPPLAN
- ❗ REGULERINGSPPLAN UNDER ARBEID

11 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	10.04.2024
--------------	-------------------	----------------	------------



Om datasettet

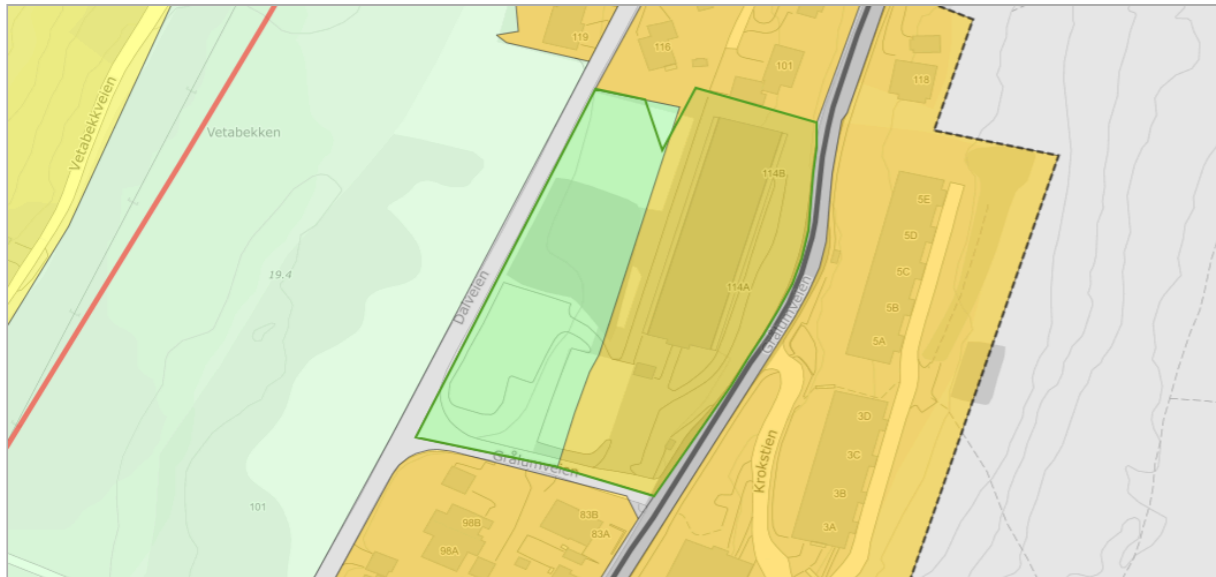
Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR.

Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link	Antall
-	Kommunedelplan for dobbeltspor Rolvsøy - Klavestad	-	2

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	10.04.2024
-------	-----------	---------	------------



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebasen.

Tegnforklaring

KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Nåværende
KpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg	Bebyggelse og anlegg - Framtidig
KpArealformålOmråde - Grensestruktur	Friområde - Nåværende
KpArealformålOmråde - LNFR	LNFR - Spredt bolig, fritids- og næringsbebyggelse - Nåværende
KpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur	Samferdsel og teknisk infrastruktur - Nåværende
KpOmråde	Kommuneplanområde
KpGrense	Planens begrensning
KpArealGrense	Grense for arealformål
KpSamferdsellinje	Hovedveg - Nåværende
	Hovedveg - Framtidig

Kommuneplanområde

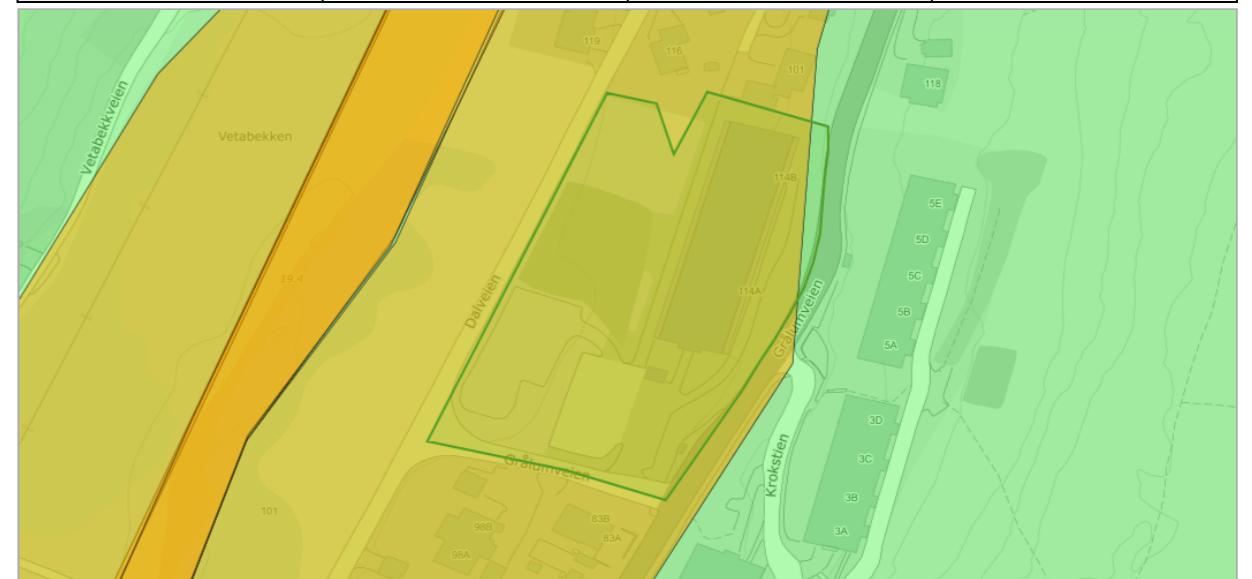
PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

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

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.04.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



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
Greåkerdalen øst (faresone 8-2)	Middels

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 aksomhetskart er imidlertid svært grovmasket.

Tegnforklaring

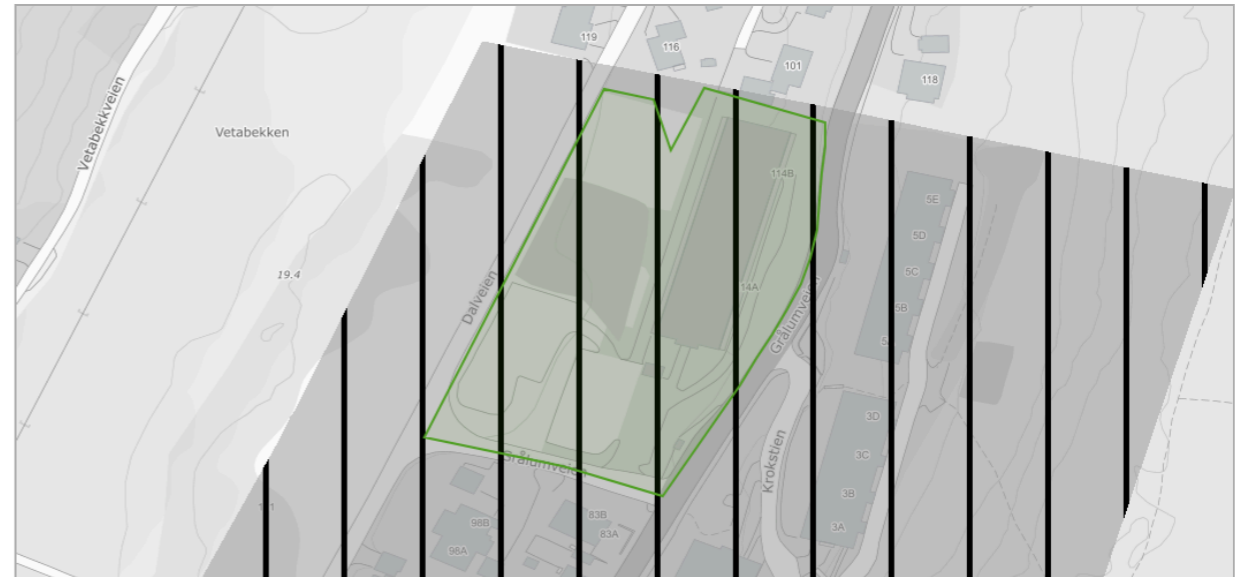
	Svært stor
	Svært stor, men usammenhengende/tynn
	Stort sett fraværende

Objekter

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

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	10.04.2024
-------	-------------------	---------	------------



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



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 eiegdom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt badersinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster kr 19 900,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster kr 9 950,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster kr 19 900,- for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

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 budforhøvelser, 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 budgiverne 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.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 194260048

Adresse: Dalveien 114 B, 1718 GREÅKER

Betegnelse: GNR 2078, BNR 302, snr 98 i Sarpsborg kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: **ønsket overtagelse:**

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

