

PROAKTIV

Enkel 2-roms
andelsleilighet i
2. etasje

Flislagt bad - Stor innglasset
veranda - Garasjeplass!

DALVEIEN 114A - ANDEL 29





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
 - **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
 - **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- ### ROGALAND
- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
 - **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



GREÅKERDALEN

Enkel 2-roms andelsleilighet i 2. etasje - Flislagt bad - Stor innglasset veranda - Garasje plass!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalveien 114A - andel 29, 1718 GREÅKER

Gnr./Bnr.: Gnr. 2078, bnr. 302, andelsnr. 29, org.nummer 950151692 i GREÅKERDALEN 1 BORETTSLAG

Prisantydning: 1.350.000,-

Omkostninger: 10.535,-

Andel fellesgjeld: 516.604,-

Totalpris: 1.877.139,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 2/1

BRA: 97 m²

BRA-i: 76 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er gjesteparkering.

Tomt: 12607 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.456,-

Felleskostnader inkl.: Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, garasjeplass, tv/internett, vedlikehold, vaktmester, renhold, forsikring, varmtvann, forretningsførsel og diverse honorar.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	4	6	7
Nøkkelinformasjon	Informasjon om boligen	Leder/megler	Kontorets side
8	14	16	21
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
110			
Budskjema			

VELKOMMEN TIL DALVEIEN 114A - ANDEL 29

Vi starter utendørs...

Beliggenhet

Boligen ligger rett utenfor Greåker sentrum i et etablert boligområde.

På Greåker finner vi både Greåker IF sitt flotte fotballanlegg på Moa i tillegg til at Tindlund Håndball og Greåker Innebandyklubb holder til i Tindlundhallen.

Videre har Greåker Kiwi nærbutikk, apotek, diverse servicefasiliteter, Nøstetøst Garnforretning, Cherie's pizza, solarium, bilforretning, dekkverksted/dekkhotell, 2 treningssenter, Helsehuset Greåker med fysioterapi, Olav's Pub, samt mye mer å tilby.

Greåkerdalen ligger svært sentralt kommunikasjonsmessig med kort avstand til både Sarpsborg sentrum, Kalnes Sykehus, Grålum handelsområde og Fredrikstad sentrum

Adkomst

Kjør fra Sarpsborg sentrum på FV 109 mot Fredrikstad. Ta av til venstre ved 109 sentret på Greåker og følg FV 114 - Grålumveien videre oppover. Ta av til venstre og så til høyre inn på parkeringsplassen til borettslaget

Parkering

Garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det er gjesteparkering.

Tomtestørrelse

12 607 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er felles for borettslaget, opparbeidet med gressplen og beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk. Etasjesskillene i betong/ mur. Grunnmur av betong. Yttervegger er med liggende trepanel med overflatebehandling og fasadeplater. Flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjon i tre. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt #takstdato.oppdrag#, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen.

Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Ingen.

TG 2:

- Vinduer: Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig.
- Dører: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tilstand settes med tanke på alder.
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje med stedvise merker.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendige dører: Noe bruksslitasje/skader. Tilstand settes med tanke på alder.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Overflater og innredning kjøkken: Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker. Svertesopp i fuge.
- Avtrekk kjøkken: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
- Sanitærutstyr og innredning bad: Noe bruksslitasje.
- Ventilasjon bad: Tilstand settes med tanke på alder. Service er ikke dokumentert.

Helse, miljø og sikkerhet:

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

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.

Bygningssakskyndig

Sigurd Grydeland (befaringsdato: Tirsdag, 20. januar 2026)

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Den ultimate godfølelsen er når Geir

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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

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

VELKOMMEN INN!

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

VELKOMMEN TIL DALVEIEN 114 - ANDEL 29

Gang med tilhørende bod

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, bod, kjøkken, stue, bad og soverom. Fra stuen er det utgang til en innglasset veranda.

Det medfølger også en bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 76 kvm

BRA-b: 21 kvm

Total BRA: 97 kvm

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

Standard

Leiligheten er lys og ligger i 2. etasje.

Vi kommer inn i gang som har inngang til badet og en praktisk bod for oppbevaring.

Flislagt bad fra 2013, som ble pusset opp i regi av borettslaget. Badet har varmekabler i gulvet og innehar dusjkabinett, toalett, speilskap og servant. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

Videre kommer vi til en lys stue som har fin plass til spisestue og salong. Fra stuen er det utgang til stor innglasset veranda. Dette blir som en ekstra stue sommerstid.

Det er delvis åpen løsning til kjøkken hvor det er lys kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Det er ett soverom i leiligheten.

Det er heis og porttelefon i bygget.

Det medfølger også en bod i kjeller.

Her får du en lettstelt leilighet med fin planløsning og den store verandaen som blir som en ekstra stue.

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovn og varmekabel.

Energimerke

Gul D





STUE

Lys stue som har fin plass til spisestue og salong. Fra stuen er det utgang til stor innglasset veranda. Dette blir som en ekstra stue sommerstid.



KJØKKEN

Det er delvis åpen løsning til kjøkken hvor det er lys kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.



BAD

Flislagt bad fra 2013, som ble pusset opp i regi av borettslaget. Badet har varmekabler i gulvet og innehar dusjkabinett, toalett, speilskap og servant. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

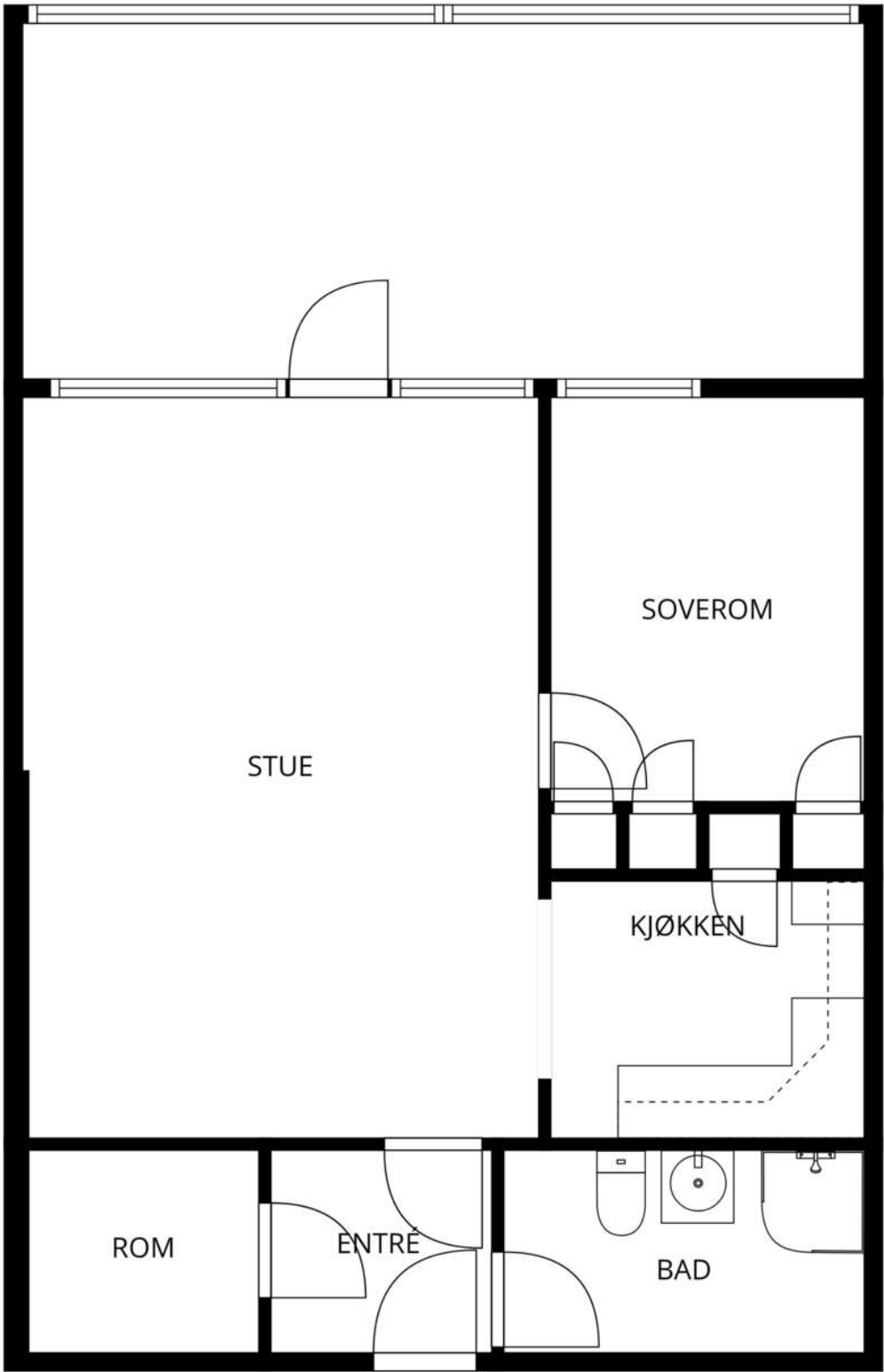


SOVEROM

Det er ett soverom i leiligheten.



PLANTEGNINGER



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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Prisantydning

kr 1 350 000

Omk. kjøper beskrivelse
1 350 000,00 (Prisantydning)
516 604,00 (Andel av fellesgjeld)

1 866 604,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 635,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 535,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

1 868 239,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 877 139,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget har ikke IN-ordning.

Det er forbudt å montere varmepumpe, 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.
Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem.
Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet.
Styret kan ved salg kreve tilgang til borettsshaverens balkong for tilsyn. Slikt tilsyn skal om mulig varsles med en uke varsel.

Borettslaget har en heis. Denne er plassert i inngang A.

2012: Vedtak på ekstraordinær GF 29.11 - Utskifting av avløpsledninger, etabl. felles berederrom, rehab. av bad, bytte baderomsdør/ventilasjonskanaler og elektroarbeider. Arbeidet ble utført i 2013/2014.
2017: Vedtatt på ekstraordinær GF 30.11 å gi styret fullmakt til å inngå avtale om balkongutvidelse på 1,5 m, innglassing av balkongene, nødv. vedlikehold av balkonger, utskifting av vinduer, isolering og nødv. vedlikeh. av endevegger og nye fasadeplater.
Prosjektet var ferdigstilt januar 2019.

Iht. borettslagsloven kan man bare eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

Felleskostnader pr. mnd

7.456,-

Felleskostnader inkluderer

Renter og nedbetaling av felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, garasje plass, tv/internett, vedlikehold, vaktmester, renhold, forsikring, varmtvann, forretningsførsel og diverse honorar.

Andel fellesgjeld

516.604,- per fredag, 19. desember 2025

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 19.12.2025 kr 57 018 053,-

Lånene er fordelt som følger:
Lånenummer: 12130256056, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 19.12.2025: 24 941 482
Andel av saldo: 225 979
Første termin/første avdrag: 30.06.2015
(siste termin 30.09.2044).

Lånenummer: 12137641559, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 19.12.2025: 32 076 572
Andel av saldo: 290 626
Første termin/første avdrag: 31.03.2019
(siste termin 31.12.2058).

Andel fellesformue

27.469,- per tirsdag, 31. desember 2024

Kjerneinformasjon

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper må godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dyrehold

Det er tillatt å ha dyr som kun er innendørs og ikke er til sjenanse for de øvrige borettsshaverne.
Før man anskaffer seg dyr må det søkes om og godkjennes av styret.

Forsikring

Forsikringssselskap if skadeforsikring
Polisenummer/polisenummer: sp1170911.3.1

Sikringsordning

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Diverse

Sarpsborg kommune er selger av eiendommen. Selger kjenner ikke eiendommen som bruker og er ikke kjent med feil og mangler utover det som fremkommer i prospekt/tilstandsrapport. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagmann, innen budgivning.

Det foretas ingen ytterligere vask av boligen/leiligheten forbindelse med salget/eiendomsoverdragelsen (utover slik boligen fremstår ved visning).

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger ferdigattest på heisen datert 22.02.2009.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplanens arealdel med formål om boligområde, friområde.

Reguleringsplan for Greåkerdalen-Selvaag med formål om blokkbebyggelse, lekeplass/fellesareal, trafikkareal.

Plan under arbeid i nærområdet. Det er planlagt en ny riksvei gjennom Greåkerdalen. Høyspentledninger går over Greåkerdalen.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Betalingsbetingelser**

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av kjøtet for tinglysing. Kjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil kjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av kjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglern vederlag

Meglern provisjon og utlegg kr. 73 225,-, samt evt utlegg/tilleggstjenester som etterbestilles.

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

Kjerneinformasjon

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
19.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Leilighet
Dalveien 114 A, 1718 GREÅKER
SARPSBORG kommune
gnr. 2078, bnr. 302
Andelsnummer 29

Markedsverdi

1 350 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 Rapportdato: 20.01.2026 Oppdragsnr.: 11411-2881 Referansenummer: KG4642

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



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

Norsk tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkynndige 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. Bygningsakkdyndige 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.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no
922 21 119



Oppdragsnr.: 11411-2881

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 2 av 19

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttmurer • 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 lovliggheit (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 takstingenjører 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.

Oppdragsnr.: 11411-2881

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 3 av 19

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Oppdragsnr.: 11411-2881

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 4 av 19

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Boligens energimerking



Beskrivelse
Det foreligger energimerking datert 19.01.2026

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

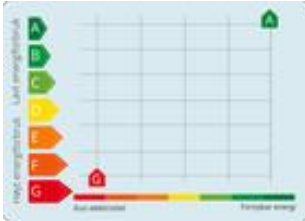
•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår

1971

Kommentar

Iflg eiendomsdata.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe kondensmerker på enkelte vinduer. Noe værslitasje utvendig. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befarpunktet. Mer en halvparten av forventet brukstid er pasert. Normal teknisk levetid: For trevinduer under gode forhold med jevnlig vedlikehold: ca. 30-50 år kan være et realistisk intervall for utskifting. Under mer krevende forhold eller med mindre vedlikehold kan levetiden være lavere, kanskje i området 20-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trenge litt ekstra kjærlighet.

TO 2 Dører

Ytterdør i tre. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en innglasset balkong på ca 21m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

INNENDIG

TO 2 Overflater

Boligens p-rom har belegget og fliser på gulv. Vegger er med fliser og malte overflater. Himling er med malt betong og takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje med stedvise merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet. Slitte overflater kan gi et utdatert eller uleiet inntrykk.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

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.

TO 2 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje / skader. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:

Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.

Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.

Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

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

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og takplater i tak.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Slitasje og funksjonalitet:

Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.

Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:

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

Estetikk:

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk luftbehandling med sentral avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Service er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstand.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra kjøkken.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.

Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.

Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeum med et håndsgrep blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje med stedvise merker. Svertesopp i fuge.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

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

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandlingen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i alle rom i henhold til bruksbelastning. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelukk.

Elektrisk anlegg

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

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

40 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/55 m²

Leilighet: Entré, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 350 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 000 000

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		1 850 000
Tillegg for andel fellesformue	+	27 469
Fradrag for andel felles gjeld	-	516 604
Konklusjon markedsverdi		1 350 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

Oppdragsnr.: 11411-2881

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 12 av 19

Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
Leilighet		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 790 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.	1 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 600 000
-----------------------------	-----	-----------

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.		
Normal tomteverdi	Kr.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 000 000

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

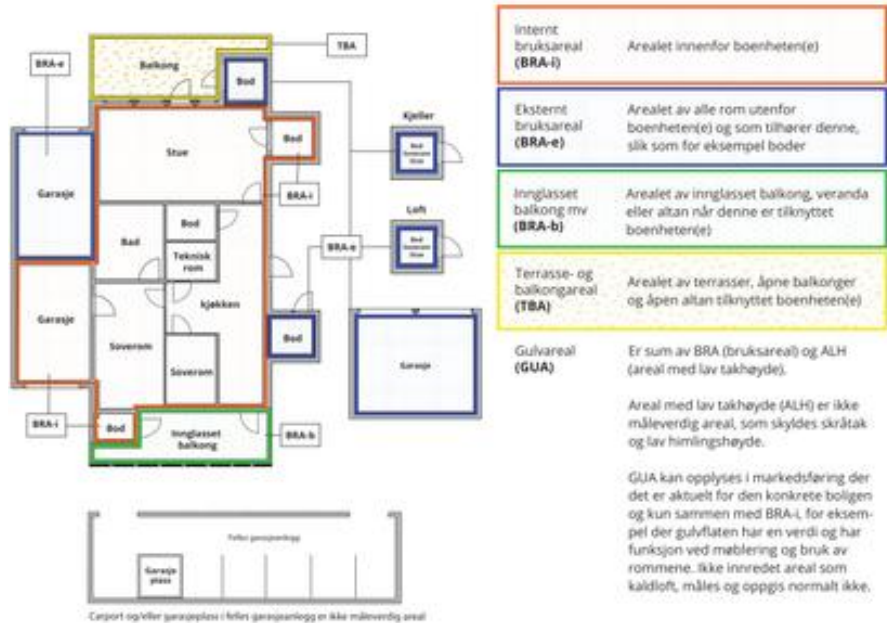
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	55		21	76	
SUM	55		21		
SUM BRA	76				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2078	302		0	12607 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Dalveien 114 A

Hjemmelshaver

Greåkerdalen I Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GREÅKERDALEN I BORETTSLAG	950151692		SOBBL	Sarpsborg Kommune

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
29	27 469 31.12.2024	516 604 19.12.2025

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

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

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

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	
2	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

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

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KG4642>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 11411-2881

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 19 av 19

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 19.12.25 Side 1 av 2

Greåkerdalen 1 Borettslag	Vår ref.:	411/208
Dalveien 114 A	Type:	Frittstående Borettslag
1718 GREÅKER	Eiere:	Sarpsborg Kommune
Organisasjonsnr:	950 151 692	Andelsnr: 29

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 456

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	2 456
	Avdrag	802
	Felleskostnader - 1	4 098
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	100

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.01.2026	Tot. utg. i kr.:	7 456
Felleskostnader:	Renter	2 146	
	Avdrag	909	
	Felleskostnader - 1	4 301	
Tilleggsytelser:	Garasjeleie	100	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	516 604	Gjeld siste årsoppg.: 523 596
Klient ajourf. lån:	57 018 053,51	Klient gj. s. årsoppg.: 57 792 428

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130256056, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 76
Saldo per 19.12.2025: 24 941 482
Andel av saldo: 225 979
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12137641559, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 133
Saldo per 19.12.2025: 32 076 572
Andel av saldo: 290 626
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 - 2024

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	29	Partialobligasjonsnr:	29

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 19.12.25

Side 2 av 2

Greåkerdalen 1 Borettslag

Dalveien 114 A

1718 GREÅKER

Vår ref.:

Type:

Eiere:

411/208

Frittstående Borettslag

Sarpsborg Kommune

Organisasjonsnr:

950 151 692

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2078/302

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:

If Skadeforsikring

Polisenr:

SP1170911.3.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting:

15.06.1971

SSBnr:

H0201

Oppvarmingstype:

Strøm

Etasje:

2

Heis:

Ja

Parkeringsstype:

Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()

Systemlås:

Nei

Husdyrhold:

Se husordensregler

Livsløp standard:

Nei

Ansiennitetsregler:

1 - Intern - andelseier i borettslaget

Antall rom:

2

Oppr. antall rom:

2

Kategori:

Kategori 1

Fasiliteter:

Borettslaget har en heis. Denne er plassert i inngang A.

Annen informasjon:

Ordensreglement for Greåkerdalen 1 borettslag

Vedtatt på generalforsamling 11.4.2016. Sist endret 16.04.2024

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

Vedrørende klager.

Det er en fordel om flere naboer signerer en evt. klage. Dette for å underbygge en evt. klage. Klagen må inneholde navn og leilighetsnummer på den som klager, navn og leilighetsnummer til den det klages på, dato, klokkeslett og hva klagen gjelder. Klagen må være skriftlig. Styret tar ikke imot muntlige klager.

Pkt. 1. Styret og vaktmester.

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

Pkt. 2. Bruksoverlating

Bruksoverlating skal søkes om og godkjennes av styret. Styret skal motta et søknadsskjema om bruksoverlating i god tid før et evt. leieforhold starter. Søknadsskjemaet skal inneholde følgende: navn, leilighetsnummer og mobilnummer til utleier. Navn og mobilnummer til den som skal leie og leieperiode. Det er ønskelig at den som skal leie kan oppgi referanser fra tidligere leieforhold.

Pkt. 3. Balkongen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pkt. 6. Røyking.

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

Pkt. 7. Søppel.

7.1

På parkeringsplassen er det følgende containere:

Husholdningsavfall. Ikke alt annet!

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

Glass og metall. Skylls før det kastes.

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

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

7.2

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

Pkt. 8. Ro.

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

Kl. 22:00 på hverdager og søndag,

Kl. 24:00 på fredager og lørdager.

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

Reparasjoner, snekring, boring og lignende.

Det er ikke tillatt med denne type støy:

etter kl. 20:00 på hverdager,

etter kl. 18:00 på lørdager.

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

Pkt. 9. Garasjeplassen.

Det er kun tillatt å eie en garasjeplass.

Garasjeplassen skal holdes ryddig.

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

Borettslaget har mulighet for å oppbevare dekk i tilfluktsrommet.

Borettsshavere som har garasjeplass skal parkere der.

De som ikke etterkommer dette vil få en skriftlig klage.

Pkt. 10. Parkeringsplassen.

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

Pkt. 11. Dørene.

Hovedinngangsdørene er låste hele døgnet.

Dørene i korridorene skal være lukket.

Garasjeporten skal være lukket.

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

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

Pkt. 12. Overtredelse

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

Pkt. 13. Dyrehold.

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

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

Se eget dyrereglement.

Svarslipp på dyrereglementet skal signeres og returneres til styret.

Dyrereglement For Greåkerdalen 1 Borettslag

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

Kort fortalt går denne loven ut på at det ikke lenger er anledning til å nekte den enkelte borettsshaver 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 borettsshavere.

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

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

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

- 24.1. Borettsshaver plikter å opplyse styret om dyrehold, før anskaffelse av dyret.
- 24.2. Utendørs lufting av dyr skal luftes i bånd på borettslagets eiendom. Båndet skal strammes inn ved møte av øvrige borettshavere.
- 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 borettshavere, må dyreholdet avsluttes. Dette ved dokumentert allergitest og legeerklæing.
- 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: _____

Greåkerdalen 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Torsdag 22.05.2025 kl. 17:00

Sted: Stjernebygget, Kokkeline i øverste etg.

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

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av referent
- 1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte
- 1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen
- 1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

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

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år

12.05.2025

Hilsen styret i Greåkerdalen 1 Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - kutte ut styrets innstilling på innkalling

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

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

Forslag til vedtak: Styrets innstilling godkjennes.

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

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

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

4.3 Sak fra andelseier - oppmerking rundt søppelcontainere

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

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

Forslag til vedtak: Styrets innstilling godkjennes.

4.4 Sak fra andelseier - tilrettelegging for avstemming uten fysisk oppmøte

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

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

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

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.6 Sak fra andelseier - ønsker et triveligere og sosialt uteområde

Sak fra andelseier Tove Karlsen (se vedlegg til sak)

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

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.7 Sak fra andelseier - hva skjer med ventilasjon?

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg (se vedlegg til sak)

"Hva skjer med ventilasjonen? Forslag reversere anlegget"

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

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

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.8 Sak fra andelseier - foreslår ny sitteplass ute

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg (se vedlegg til sak)

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

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

Forslag til vedtak: Styrets innstilling/orientering godkjennes.

4.9 Sak fra andelseier - styrets væremåte

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg (se vedlegg til sak)

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

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

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

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

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

styremedlemmene for perioden 2024/2025.

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

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Mona Waleur er på valg (stiller til gjenvalg).

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Greåkerdalen 1 Borettslag for 2024

Greåkerdalen 1 Borettslag, org.nr. 950151692 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

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

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

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

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Nødvendig og fortløpende vedlikehold.

Lovpålagte servicer er utført.

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

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Greåkerdalen 1 borettslag har gjennom år utført store rehabiliteringsarbeider.

Styret har fortløpende fått utført nødvendige og påkrevde arbeider.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Årsmeldingen er godkjent av styret 30.01.2025

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

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9, 14	100 000	100 000
Bygninger	10, 14	48 226 384	48 226 384
Andre driftsmidler	5	2 077 029	2 351 656
Sum anleggsmidler		50 403 413	50 678 040
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		42 458	60 133
Andre fordringer	11	397 723	377 953
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 671 372	3 901 982
Konto for skattetrekk-bundne midler		6 582	8 415
Sum omløpsmidler		3 118 135	4 348 483
SUM EIENDELER		53 521 548	55 026 523

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 000	11 000
Opptjent egenkapital		-4 942 040	-4 823 452
Sum egenkapital	12, 13	-4 931 040	-4 812 452
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	57 792 428	58 777 025
Borettsinnskudd	15	555 908	555 908
Sum langsiktig gjeld		58 348 336	59 332 933
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 812	0
Leverandørgjeld		56 993	462 889
Skyldig off. myndigheter		10 520	12 420
Påløpte renter		18 001	26 329
Annen kortsiktig gjeld	16	3 927	4 404
Sum kortsiktig gjeld		104 252	506 043
Sum gjeld		58 452 588	59 838 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		53 521 548	55 026 523

Greåkerdalen 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

_____ Mona Waleur Styreleder	_____ Marcus Christoffer Glückstad Styremedlem	_____ Therese Nilsen Korsnes Styremedlem
_____ Line Hagen Styremedlem	_____ Petter Amesen Styremedlem	

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

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

Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

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

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

Note 2 - Andre inntekter

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

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

Note 3 - Personalkostnader

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

Borettslaget har 1 vaktmester fast ansatt 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 2024 til øvrige styremedlemmer gjelder for valgperioden 2023/2024.

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:	111 905	203 950	19 805
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	241 479	1 835 550	0
Årets avskrivninger :	70 677	203 950	0
Anskaffelsesår :	2023	2023	2010
Antatt levetid i år :	5	10	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 7 - Drift og vedlikehold

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

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

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

Note 8 - Andre driftskostnader

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

Kto 7790 Andre driftskostnader: Årsavgift HMS-avtale, postkasseskilt, ab. nøkkeloppbewaring, div. oppmerksomhetsgaver og levering avfall Gatedalen miljøanlegg.

Note 9 - Tomt

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

Noter

Note 10 - Bygninger

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

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

Note 11 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	397 723	377 953
Sum	397 723	377 953

Note 12 - Endringer egenkapital

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

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

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137641559	12130256056
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2015
Rentesats:	5.70 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.12.2058	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	35 300 000	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	32 618 651	26 158 374
Avdrag i perioden:	303 659	680 938
Lånesaldo 31.12:	32 314 992	25 477 436

Pantegjeld

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

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi 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

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

Resultat og balanse med noter for Greåkerdalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Greåkerdalen 1 Borettslag

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



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Greåkerdalen 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Greåkerdalen 1 Borettslag som viser et underskudd på kr 118 588. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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 · Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhol.no · Tlf: +47 69 13 83 33



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, 13. mars 2025

Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



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

Dato: 25.02.25.

Sak til generalforsamling for Greåkerdalen 1 borettslag i 2025.

Tidspunkt: torsdag, 22.05.25.

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

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

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

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

Mvh

Wenche E. Danielsen. (leil.102).

Dato: 25.02.25.

Sak til generalforsamling for Greåkerdalen 1 borettslag i 2025.

Tidspunkt: torsdag, 22.05.25.

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

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

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

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemming.

Mvh

Wenche E. Danielsen. (leil.102).

Dato: 25.02.25.

Sak til generalforsamling for
Greåkerdalen 1 borettslag i 2025.

Tidspunkt: torsdag, 22.05.25.

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

Stem JA eller NEI

Ønsker skriftlig avstemning.

Mvh

Wenche E. Danielsen. (leil.102).

26-2-2025Sak til Generalforsamling.

Ønsker et triveligere og sosialt uteområde.
Det er en del av oss som sitter mye inne og vil ha noen steder å møtes ute når våren kommer.

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

Tove Karlsen. 119.

NB! Ønsker skriftlig avstemning.
Ja eller Nei.

27.2.2025

Forbærings forslag:

- Hva skjer med Ventilasjonen?
- Forslag - reversjere anlegget
- Forerlar en ny sitteplass ute
 - Flytt sykkelplassen til inn-gang A, Da vil plassen ved inngang B vere ledig. Dette koster ingen penger.

Ska Schffila

Forerlar - Styrerets varemåte

Forslag - Ska en bedre fremføring og skrive måte til alle som bor her

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 29 stk. t.o.m sak 3. Fra sak 4.1: 30 stk. Fra sak 4.5: 28 stk.
Antall fullmakter: 12
Antall stemmeberettigede: 41 stk. t.o.m sak 3. Fra sak 4.1: 42 stk. Fra sak 4.5: 40 stk.

I tillegg møtte:
Medeiere/andre: 6
Fra Sobbl: Vigdis Borge og Hanne Dybedahl

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Henning Paulsen og Zlatka Iankova

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseier - kutte ut styrets innstilling på innkalling

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

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

Vedtak:

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

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

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

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

Vedtak:

Saken ble enstemmig vedtatt.

4.3 Sak fra andelseier - oppmerking rundt søppelcontainere

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

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

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes. Enst. vedtatt.

4.4 Sak fra andelseier - tilrettelegging for avstemming uten fysisk oppmøte

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

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

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering godkjennes.

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

Sak fra andelseier Wenche E. Danielsen

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtak:

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

4.6 Sak fra andelseier - ønsker et triveligere og sosialt uteområde

Sak fra andelseier Tove Karlsen

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

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering ble vedtatt med 35 stemmer.

4.7 Sak fra andelseier - hva skjer med ventilasjon?

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg

"Hva skjer med ventilasjonen? Forslag reversere anlegget"

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

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

Vedtak:

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

4.8 Sak fra andelseier - foreslår ny sitteplass ute

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg

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

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

Vedtak:

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

4.9 Sak fra andelseier - styrets væremåte

Sak fra andelseier Sonja Scherffenberg

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

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

Vedtak:

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

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

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

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

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Mona Waleur er på valg (stiller til gjenvalg).

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Mona Waleur gjenvelges som styreleder. Dagens avtale med honorering og dekning av telefonabonnement videreføres.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Benkeforslag: Zlatka Iankova for Marcus Glückstad sitt verv.

Vedtak:

Petter Arnesen velges for 2 nye år. Zlatka Iankova velges som nytt styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

Benkeforslag: Monica Larsen og Mette Dickinson

Vedtak:

Monica Larsen og Mette Dickinson velges som nye varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:
Styret velges som valgkomite.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 22.05.2025

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

Greåkerdalen 1 Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Onsdag 26.06.2024 kl. 17:00

Sted: Kokkeline, Stjernebygget

Pga. enkel bevertning ber styret om tilbakemelding på hvor mange som kommer. Bruk påmeldingsskjemaet som ligger på benken i postrommet. Svarfrist 21. juni.

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 Innkomne saker
- 2.1 Sak fra andelseiere - felling av trær på fotballbanen

2.2 Sak fra andelseiere - uteplassen foran blokka

2.3 Sak fra andelseiere - hund i heis
- 3 Valg
- 3.1 Valg av styremedlem for restperiode

3.2 Valg av varamedlem for tilfellet opprykk til styremedlem

Sarpsborg, 17.06.24

Greåkerdalen 1 Borettslag

- Styret -

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. Innkomne saker

2.1 Sak fra andelseiere - felling av trær på fotballbanen

Sak fra flere andelseiere (se vedlegg til sak)

Får ikke gjort noe med det nå for trærne er borte. Jeg er i mot at trærne ble tatt, og mener det skulle vært tatt opp på generalforsamlingen. Alt som blir gjort på utearealet skal alle være med å stemme over. Dette tar jeg opp pga. at det ikke skal gjenta seg.

Styrets orientering/innstilling: Styret er usikker på hvilke trær på fotballbanen det vises til, da det ikke har vært trær på fotballbanen. Uvisst om det var trær der når blokka var ferdig i 1970. Styret ønsker at det redegjøres fra initiativtakere hvilke trær de mener i denne saken.

Om trærne, som ble felt ved lekeplassen:
Bakgrunnen for saken er at styret mottok henvendelse fra andelseier Kimberley Waleur som var plaget av trærne fordi de skygget for sol, hindret lysinnslipp og blåste mye pollen inn på verandaen. Kimberley laget et spørreskjema, som hun la i postkassene til alle med leil.nr. som ender på 13 - 23 den 21.02.24, med svarfrist den 06.03.24. Det ble innlevert 12 svarslipper med JA, ingen svarslipper med NEI og ingen svarslipp som var blank.
Kimberley innleverte deretter saken til styret for styrebehandling. Verken Kimberley eller styret mottok innvendinger fra andelseiere om skjemaet eller saken innen tidsfristen. Siden Kimberley er datter til styreleder Mona Waleur, deltok ikke styreleder på avstemmingen da hun kunne bli ansett som inhabil. Styret tok saken til etterretning og at de som innleverte svarslipp og svarte ja på felling av trærne, fikk ønsket om felling av trær innvilget. Trærne ble derfor felt.
Skjemaet ble også delt på borettslaget sin Facebookside slik at alle fikk den samme informasjonen. Det er styret som beslutter hva som skjer med trær dersom de får henvendelser fra beboerne om at et tre på fellesarealet bør fjernes. Naboloven regulerer ikke nabotrær i boligselskap, fordi naboloven gjelder kun mellom grunneiere. Verken borettslagsloven eller eierseksjonsloven inneholder spesifikke regler om trær, men lovene inneholder et generelt prinsipp som sier at bruken av boligen og fellesarealene ikke må være til urimelig eller unødvendig ulempe for de andre eierne. Trefelling ble derfor informert om til de en mente var berørt. Til svarfristen var det ikke mottatt innsigelser til trefelling og på bakgrunn av dette og gitt forklaring ble trærne derfor felt. Styret har tidligere felt et stort tre på forsiden ved den fjernede uteplassen. Da kom det ingen reaksjoner og samme fremgangsmåte ble benyttet den gang.

2.2 Sak fra andelseiere - uteplassen foran blokka

Sak fra flere andelseiere (se vedlegg til sak)

Av saksfremlegget går det frem at flere andelseiere er uenig i vedtaket om fjerning av uteplassen foran blokka. Dette pga. lett tilgjengelighet for de med gåstol, kort avstand til toalettet og veldig sosialt. Selv om det er plass bak blokka er det ikke alle som er glad i for mye sol og varme og at det vil bli for varmt i paviljongen.

Styrets orientering/innstilling: Uteplassen foran blokka ble av flertallet (18 for flytting og 17 imot) vedtatt fjernet på ordinær generalforsamling i april i år etter grundig diskusjon og skriftlig avstemming.

Bakgrunn for saken var: I fjor ble det en del klager, misnøye og dårlig stemning i bri i forbindelse med uteplassen foran blokka. Beboere følte seg beglodd, snakket om, ble snakket til og med da gikk forbi uteplassen, om hvor vedkommende hadde vært, hva vedkommende hadde handlet, om vedkommende hadde vært bortreist, kommentert hva vedkommende hadde på seg. Styret har forståelse for at denne plassen var en fin plass for ca 10-12 mer eller mindre faste beboere, som satt der og 5-7 beboere, som benyttet plassen mer til og fra, men styret må også ta hensyn til de som ga tilbakemelding på at plassen var ubehagelig å passere og anser dette som en vesentlig ulempe.

Styret må opprettholde og etterfølge vedtak på GF. Dersom uteplassen foran blokka igjen skal tas i bruk som "offentlig" samlingsted for beboere må vedtaket fra GF i april i år oppheves.

2.3 Sak fra andelseiere - hund i heis

Sak fra flere andelseiere (se vedlegg til sak)

Av saksfremlegget går det frem at flere andelseiere er uenig i vedtaket om forbud mot hund i heisen. Dette pga. at det i dag allerede er lov å ha hund i blokka.

Styrets orientering/innstilling: Forbud mot hund i heisen ble av flertallet vedtatt på ordinær generalforsamling i april i år etter grundig diskusjon. Styret opprettholder denne innstillingen da det ikke har kommet nye momenter i saken.

3. Valg

3.1 Valg av styremedlem for restperiode

Mette Dickinson har trukket seg fra sitt styreverv som styremedlem valgt på ordinær generalforsamling i april i år. Det må derfor velges nytt styremedlem for hennes restperiode (1 år) .

Innkomne forslag: Zlatka Iankova og Marcus Glukstad

3.2 Valg av varamedlem for tilfellet opprykk til styremedlem

Dersom Zlatka Iankova velges som nytt styremedlem, må hennes verv som varamedlem erstattes.

vedlegg sak 2.1

Ang. Trærne på fotballbanen.

Får ikke gjort noe med det nå for trærne er borte. Jeg er i mot at trærne ble tatt, og mener det skulle vært tatt opp på generalforsamlingen. Alt som blir gjort på utearealet skal alle være med å stemme over. Sender med et skriv om dette. Dette tar jeg opp pga at det ikke skal gjenta seg.

ER DERE ENIG? SKRIV UNDER.

Greve Karlsen, Nina Sandtangen
Andreia Alves Da Silva

Laila Frøiland

Wally Dalebakk

Wally Andersen

Karin Schøne
Emeline Smolinske

Hennette Kig

Ruth Nielsen

Wendie E. Danielsen
Kristoffer Knatterud

Arne Rodal

Dag Erik Karlsson

Astrid Wiborg

vedlegg sak 2.2

UTEPLASSEN FORAN BLOKKA.

Vet at det ble nedstemt på generalforsamlingen, men er uenig.
Jeg selv strever med sosial angst og må si at det har hjulpet meg.
Det kan være dem som har det verre enn meg, da må de gå for å få hjelp.
Det fikk jeg for jeg har vært mye verre. Er det noen som er stygge mot noen så kan man vel snakke til vedkommende. Jeg har selv sittet der en del og ikke hørt det. Vil gjerne ha plassen tilbake. Ikke la det gå utover alle her. Veldig fint for dem med gåstol. Ikke så langt å gå for å komme seg på toalettet og veldig sosialt. Selv om vi har en plass bak blokka, så er det ikke alle som er glad i varmen eller sola. Vet det er paviljong der, men varmt vil det bli. Så er det hundene. De tåler ikke sola og varmen så godt, og vi kan ikke bare holde dem under paviljongen hele tiden.
Det må dere forstå. Samtidig står det et skilt der om hund.
Det skulle vel vært tatt bort????
Hvorfor ble krakken nede ved garasjen fjernet?? Syns ikke det er riktig at noen skal få det som de vil og vi andre må bare godta det.

ER DERE ENIG? SKRIV UNDER.

Greve Karlsen, Nina Sandtangen
Andreia Alves Da Silva

Laila Frøiland

Christian Helgesen

Wally Andersen

Finn Andersen

Karin Schøne

~~Arne Rodal~~ ~~STENHOGST~~

Arne Olsen

Emeline Smolinske

Hennette Kig

Ruth Nielsen

Wendie E. Danielsen

Kristoffer Knatterud

Wally Dalebakk

Sandra Hennander

Ellen Hagen

Anne Martinsen

And Mortensen

Arne Rodal

Astrid Wiborg

vedlegg sak 2.3

ANG.HUND I HEIS.

Vet at dette gikk igjennom på generalforsamlingen,men er imot dette så lenge det er lov å ha hund i blokk.Hva med gangene,trappene???? Allergi blir det uansett. Redd for hund er det noen som er, men man kan faktisk spørre om det er greit å komme inn i heisen? Hvis ikke,vent. Det fins faktisk medisin mot allergi. Er det noen som tar heisen med hund uten å spørre, så må vel den personen som opplever dette klage til styret, i stedet for at det skal gå utover alle med hund???? Forstår ikke at det kan være så vanskelig. LURER??? Når man søker styret om å ha hund i heisen og får ja, da forsvinner allergien og redselen for hund???????????? MERKELIG???? I heisen er faktisk parfyme mye, mye verre. Det er dem som "bader" i parfyme,og det er veldig ille for dem med astma. Det finnes ikke medisin mot.

ER DERE ENIG??? SKRIV UNDER.

Tove Karlsen. Nina Sandtangen
Andreia Alves Da Silva

haila Frøilang
Maja Delebak

Christian. Helgesen
Wally Anderson

Finn Andresen
Karin Schøne

~~Ernst E. Børre~~

Arne Olsen
Eveline Smørum
Henriette Krog

Wenche E. Danielsen
Kristoffer Knatterud
Unni Ervik
Sandra Hennander

Ellen Slagen
Markus F. Petersen

Arne E. Ingvaldsen
Dag Erik Karlsson

Arvid Wibe

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling i 2024 i Greåkerdalen 1 Borettslag.

Sted og dato: _____, ____/____-2024

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.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Greåkerdalen 1 Borettslag onsdag 26.06.2024 kl. 17:00 - Sted: Kokkeline, Stjernebygget.

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: 31 stk. t.o.m sak 2.3. Fra sak 3.1: 30 stk.
Antall fullmakter: 15
Antall stemmeberettigede: 46 stk. t.o.m sak 2.3. Fra sak 3.1: 45 stk.

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 8
Fra SOBBL: Hanne Dybedahl og Vigdis Borge

Vedtak:
Godkjent

Protokolltilførsel: På møtet og i den opprinnelige protokollen ble det feilaktig opplyst at det var registrert 39 andelseiere og totalt 54 stemmeberettigede inkl. 15 fullmakter. I de registrerte 39 andelseiere var det medtatt medeiere/andre med 8 stk. som ikke skulle vært med i antall stemmeberettigede. Antall avgitte/opptalte stemmer i sakene stemmer med antallet korrigert registrerte stemmeberettigede (46 stk. t.o.m. sak .2.3. Fra sak 3.1: 45 stk.)

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Elisabet Andersen og Monica Larsen. Disse ble også valgt til tellekorps.

J.A.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Innkomne saker

2.1 Sak fra andelseiere - felling av trær på fotballbanen

Sak fra flere andelseiere (ref. vedlegg til sak i innkallingen)

Får ikke gjort noe med det nå for trærne er borte. Jeg er i mot at trærne ble tatt, og mener det skulle vært tatt opp på generalforsamlingen. Alt som blir gjort på utearealet skal alle være med å stemme over. Dette tar jeg opp pga. at det ikke skal gjenta seg.

Styrets orientering/innstilling: Styret er usikker på hvilke trær på fotballbanen det vises til, da det ikke har vært trær på fotballbanen. Uvisst om det var trær der når blokka var ferdig i 1970. Styret ønsker at det redegjøres fra initiativtakere hvilke trær de mener i denne saken.

Om trærne, som ble felt ved lekeplassen:
Bakgrunnen for saken er at styret mottok henvendelse fra andelseier Kimberley Waleur som var plaget av trærne fordi de skygget for sol, hindret lysinnslipp og blåste mye pollen inn på verandaen. Kimberley laget et spørreskjema, som hun la i postkassene til alle med leil.nr. som ender på 13 - 23 den 21.02.24, med svarfrist den 06.03.24. Det ble innlevert 12 svarslipper med JA, ingen svarslipper med NEI og ingen svarslipp som var blank. Kimberley innleverte deretter saken til styret for styrebehandling. Verken Kimberley eller styret mottok innvendinger fra andelseiere om skjemaet eller saken innen tidsfristen. Siden Kimberley er datter til styreleder Mona Waleur, deltok ikke styreleder på avstemmingen da hun kunne bli ansett som inhabil. Styret tok saken til etterretning og at de som innleverte svarslipp og svarte ja på felling av trærne, fikk ønsket om felling av trær innvilget. Trærne ble derfor felt. Skjemaet ble også delt på borettslaget sin Facebookside slik at alle fikk den samme informasjonen. Det er styret som beslutter hva som skjer med trær dersom de får henvendelser fra beboerne om at et tre på fellesarealet bør fjernes. Naboloven regulerer ikke nabotrær i boligselskap, fordi naboloven gjelder kun mellom grunneiere. Verken borettslagsloven eller eierseksjonsloven inneholder spesifikke regler om trær, men lovene inneholder et generelt prinsipp som sier at bruken av boligen og fellesarealene ikke må være til urimelig eller unødvendig ulempe for de andre eierne. Trefelling ble derfor informert om til de en mente var berørt. Til svarfristen var det ikke mottatt innsigelser til trefelling og på bakgrunn av dette og gitt forklaring ble trærne derfor felt. Styret har tidligere felt et stort tre på forsiden ved den fjernede uteplassen. Da kom det ingen reaksjoner og samme fremgangsmåte ble benyttet den gang.

Vedtak:
Det ble konstatert fra saksfremlegger at det gjaldt trærne ved lekeplassen. Styrets orientering tas til etterretning (enst.)

J.A.

2.2 Sak fra andelseiere - uteplassen foran blokka

Sak fra flere andelseiere (ref. vedlegg til sak i innkallingen)

Av saksfremlegget går det frem at flere andelseiere er uenig i vedtaket om fjerning av uteplassen foran blokka. Dette pga. lett tilgjengelighet for de med gåstol, kort avstand til toalettet og veldig sosialt. Selv om det er plass bak blokka er det ikke alle som er glad i for mye sol og varme og at det vil bli for varmt i paviljongen.

Innsender ønsker å oppheve vedtaket om fjerning av uteplassen foran blokka.

Styrets orientering/innstilling: Uteplassen foran blokka ble av flertallet (18 for flytting og 17 imot) vedtatt fjernet på ordinær generalforsamling i april i år etter grundig diskusjon og skriftlig avstemming.

Bakgrunn for saken var: I fjor ble det en del klager, misnøye og dårlig stemning i brl i forbindelse med uteplassen foran blokka. Beboere følte seg beglodd, snakket om, ble snakket til og med da gikk forbi uteplassen, om hvor vedkommende hadde vært, hva vedkommende hadde handlet, om vedkommende hadde vært bortreist, kommentert hva vedkommende hadde på seg. Styret har forståelse for at denne plassen var en fin plass for ca 10-12 mer eller mindre faste beboere, som satt der og 5-7 beboere, som benyttet plassen mer til og fra, men styret må også ta hensyn til de som ga tilbakemelding på at plassen var ubehagelig å passere og anser dette som en vesentlig ulempe.

Styret må opprettholde og etterfølge vedtak på GF. Dersom uteplassen foran blokka igjen skal tas i bruk som "offentlig" samlingsted for beboere må vedtaket fra GF i april i år oppheves.

Vedtak:

15 stemte for å beholde uteplassen foran blokka, 31 stemte imot.

Vedtaket som ble fattet på GF 16.04.24 om å fjerne uteplassen foran blokka opprettholdes.

2.3 Sak fra andelseiere - hund i heis

Sak fra flere andelseiere (ref. vedlegg til sak i innkallingen)

Av saksfremlegget går det frem at flere andelseiere er uenig i vedtaket om forbud mot hund i heisen. Dette pga. at det i dag allerede er lov å ha hund i blokka.

Styrets orientering/innstilling: Forbud mot hund i heisen ble av flertallet vedtatt på ordinær generalforsamling i april i år etter grundig diskusjon. Styret opprettholder denne innstillingen da det ikke har kommet nye momenter i saken.

Vedtak:

31 stemte mot forslaget til å ta med hund i heis, 15 stemte for.

Vedtaket som ble fattet på GF 16.04.24 med forbud mot hund i heis opprettholdes. Det ble poengtert at man kan søke styret om dispensasjon.

FA.

3. Valg

3.1 Valg av styremedlem for restperiode

Mette Dickinson har trukket seg fra sitt styreverv som styremedlem valgt på ordinær generalforsamling i april i år. Det må derfor velges nytt styremedlem for hennes restperiode (1 år).

Innkomne forslag: Zlatka Iankova og Marcus Glückstad

Benkeforslag: ingen

Stemmegivning: Zlatka Iankova fikk 19 stemmer, Marcus Glückstad fikk 26 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Marcus Glückstad

3.2 Valg av varamedlem for tilfellet opprykk til styremedlem

Dersom Zlatka Iankova velges som nytt styremedlem, må hennes verv som varamedlem erstattes.

Vedtak:

Saken utgår da Zlatka Iankova ikke ble valgt til styremedlem.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg, 26.06.2024.

Vigdis Borge
Møteleder

Elisabet Andersen
Protokollvitne

Monica Larsen
Protokollvitne



Vedtekter for frittstående borettslag
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag
Vedtatt mars 2006, sist endret mai 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

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

4. Boret og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold
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 karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller

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

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

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

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

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

5-3 Innglassede balkonger (vedtatt 2018)
De utvidete og innglassede balkongene er ikke et tilleggs rom som skal brukes som boareal, men skal benyttes som en innglasset balkong. Balkongen anses som et uterom. Andelseier har innvendig vedlikeholdsansvar for balkongen, herunder rengjøring av nedre skinneprofil, rengjøring av glass, rengjøring av aluminium og laminat, rengjøring av betonggulv, rengjøring og smøring av bevegelige deler. Eventuelle utvendige tiltak på eksisterende trevegg i stuedel av leiligheten ut til balkongen, herunder hulltaking og gjennomføringer, skal det søkes skriftlig om, til styret. Ved eventuelle skader på balkongen, glass, laminat, aluminium, skal styret kontaktes umiddelbart. Det er borettslaget som har utskiftningsansvaret for glass, laminat (fyllingsplate), og slike arbeidere 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 brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

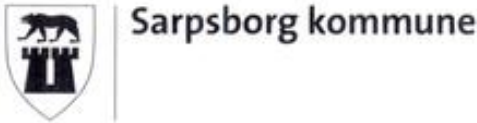
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare 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.



Ingeniør og Murfirma Lars Aarum AS
Vestengveien 46
1725 Sarpsborg

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
08/01679-4 /GB/L42;&18 10.03.2009

Ferdigattest for installering av heis - gnr 2078 bnr 302 - Dalveien 114

Saksopplysninger/utredning:

Ferdigattest for montering av smalheis i Dalveien 114.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 gis ferdigattest for ovennevnte tiltak.

Ferdigattesten gis på grunnlag av anmodning om ferdigattest, kontrollerklæringer med mer mottatt 26/02 og 10/03 - 2009.

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

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler.

Med hilsen


Gunnar Bøhaugen
Saksbehandler Seksjon byutvikling



Ferdigmelding

Kommunens saknr.
08/01679-2

Side
1 av 1

Gjelder

Etendom/ byggested	Gnr. 2078	Bnr. 302	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Dalveien 114			Postnr. 1718	Poststed GREÅKER	

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest

☐ Deler av tiltaket
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tilatelse	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tilatelse	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Ingeniør og Murlirma Lars Aarum AS

Dato
22.02.09

Gjentas med blokkbokstaver
TRYGG HØIBERGSET

© NBRIF 1997-2003

Side 1 av 1



Energiattest



Adresse
Dalveien 114A, 1718 GREÅKER

Dato for energimerking
19.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-247528

Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
13680124

Gårdsnummer
2078

Bruksnummer
302

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0201

A

B

C

D

E

F

G

D

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjøn

Byggeår
1971

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
55,0 m²

Oppvarmet bruksareal
55,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjøn
Periodisk avtrekk

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
174,04 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
179,91 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 895 kWh



Dalveien 114A, 1718 GREÅKER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

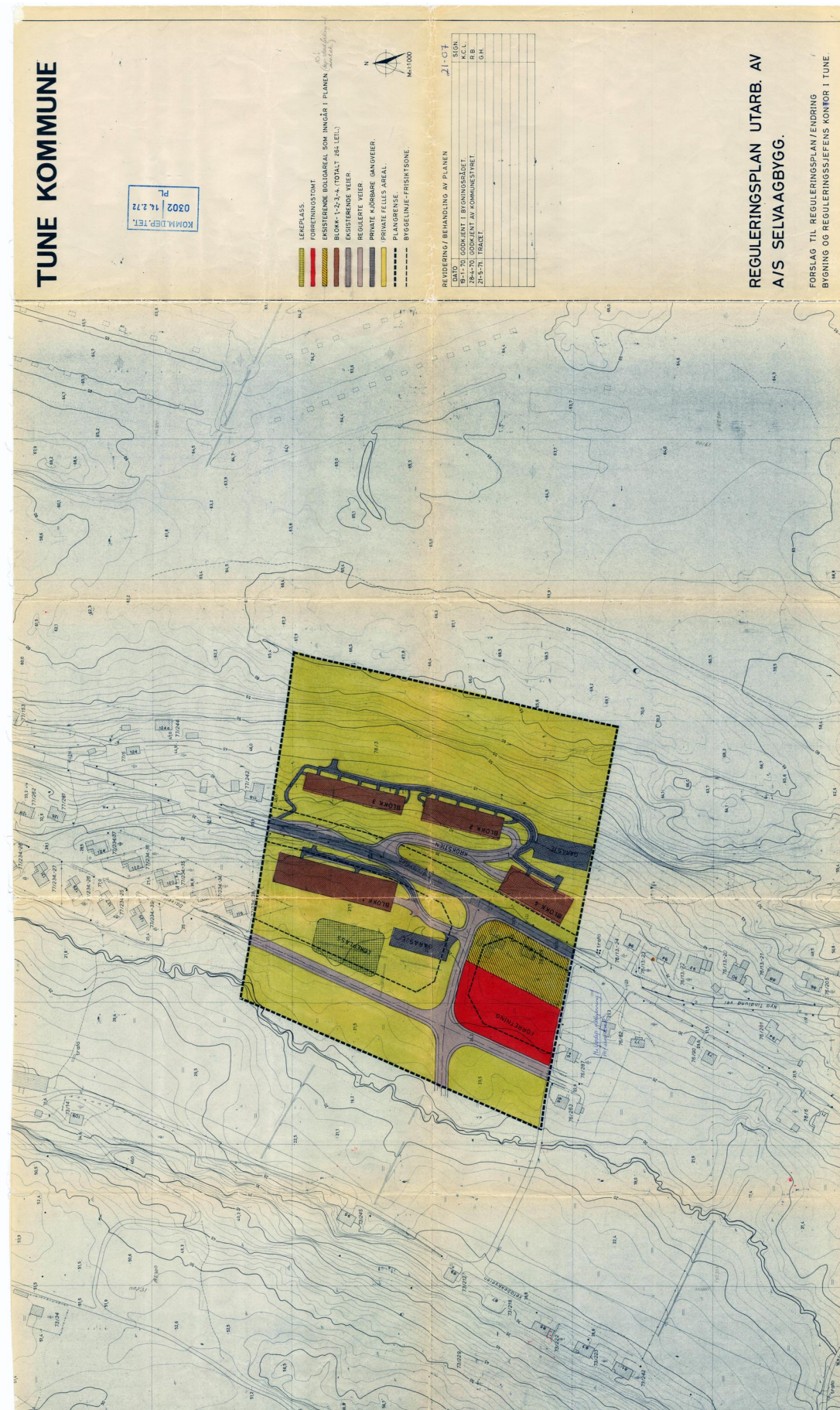


SARPSBORG KOMMUNE

GREÅKERDALEN - SELVAAG

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DENNE PLANEN.

Reguleringsplanen er stadfestet av Miljøverndepartementet 24.05.1973.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller stuesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Dalveien 114A – andel 29, 1718 GREÅKER. Gnr. 2078, bnr. 302, i GREÅKER kommune, oppdragsnr.: 1710260086
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90299797, e-post: geir.johannessen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797

geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Meglerhuset Borg AS - Næring

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!***department.email***!]