

PROAKTIV

Pen lys 3 roms
leilighet i 2. etasje.

Vestvendt solrik veranda -
Flislagt bad!

GRÅLUMVEIEN 63D





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no
- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

- **Lillestrøm**
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



GRÅLUM

Pen lys 3 roms leilighet i 2. etg. - Vestvendt solrik veranda - Flislagt bad!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Grålumveien 63D, 1718
GREÅKER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2076, bnr. 512, snr. 15 i
Sameiet Grålumveien 63

Prisantydning: 2.575.000,-

Omkostninger: 78.360,-

Andel fellesgjeld: 90.430,-

Totalpris: 2.743.790,-

Kommunale avgifter: 17.971,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 3/2

BRA: 70 m²

BRA-i: 65 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass og
gjesteplasser. Det er 6 felles el-bil ladere på
parkeringsplassen.

Tomt: 3316.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.091,-

Felleskostnader inkl.: renter og avdrag
felles lån, vedlikehold, tv/internett,
forsikring, forretningsførsel med mer.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	20	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
27	134		
Vedlegg	Budskjema		

”

"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:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«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.



GRÅLUM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Grålum

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

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Grålum, like ved Greåker, i Sarpsborg kommune. Området byr på en fin kombinasjon av nærhet til byens fasiliteter og en mer tilbaketrukket og etablert boligfølelse. Her bor du sentralt til, samtidig som nærområdet gir gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.

Grålum og Greåker er populære og veletablerte boligområder med et variert tilbud av boliger, butikker, servicetilbud og aktivitetstilbud. I nærområdet finnes blant annet dagligvarebutikker, barnehager, skoler og idrettsanlegg. På Grålum ligger også et attraktivt handels- og tjenestetilbud, med blant annet Inspiria Science Center og badeland, mens Greåker har et godt utvalg av lokale service- og næringstilbud.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Greåkerdalen Linje 14, 199	8 min  0.7 km
 Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min  6 km
 Oslo Gardermoen	1 t 31 min 

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker PostNord	17 min  1.6 km
Coop Extra Grålum Post i butikk	4 min  2.6 km

VARER/TJENESTER

 AMFI Borg	7 min 
 Apotek 1 Greåker	18 min 

SPORT

 Dalveien balløkke Ballspill	9 min  0.8 km
 Vetabekken balløkke Ballspill	16 min  1.2 km
 EVO Greåker	17 min 
 Family Sports Club Sarpsborg Quality	4 min 



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



For den aktive finnes det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Tunevannet og Kalnesskogen er populære utfartsområder med fine muligheter for turer gjennom store deler av året, og Glomma med omkringliggende områder gir ytterligere muligheter for friluftsliv. Området rundt Grålum er samtidig preget av en blanding av boligområder, grøntarealer og jordbrukslandskap, noe som gir en hyggelig og variert ramme rundt boligene.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

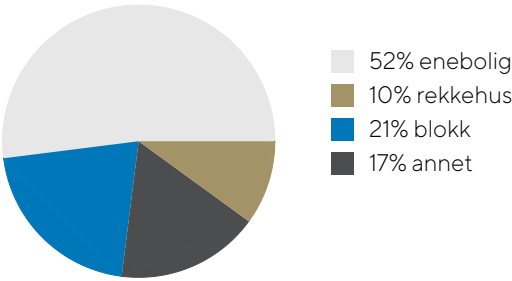
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Beliggenheten er også svært gunstig for pendlere. Fra Grålum er det enkel adkomst til E6 via Lekevollkrysset, med gode forbindelser både nordover mot Oslo og sørover mot Sverige. Det er samtidig kort vei til Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og handelsområdene på Grålum. Sentralsykehuset på Kalnes ligger også innen kort kjøreavstand.

For familier er nærheten til barnehager, skoler og fritidsaktiviteter en særlig fordel. Greåker og Grålum har et godt etablert skole- og idrettsmiljø, med blant annet Tindlund- og Grålum-området i nærheten. Greåker videregående skole og flere idrettsanlegg bidrar ytterligere til et aktivt lokalmiljø.

Alt i alt er Grålumveien 63D en beliggenhet som kombinerer det beste fra to verdener – en sentral og lett tilgjengelig hverdag med nærhet til handel, skole og servicetilbud, samtidig som det er kort vei til natur, turmuligheter og rekreasjon. Med Sarpsborg og Fredrikstad innen behagelig rekkevidde, samt effektiv adkomst til E6, fremstår området som et attraktivt sted å etablere seg for både unge, familier og godt voksne.

BOLIGMASSE



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

SKOLER		
Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	20 min	1.7 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	3 min	2.1 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	18 min	1.6 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	5 min	2.9 km
Greåker videregående skole 900 elever	17 min	1.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min	2.6 km

BARNEHAGER		
Hinken hopp idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	2 min	0.1 km
Tyrihans barnehage (0-5 år) 69 barn	10 min	0.8 km
Tindlund barnehage (1-5 år) 91 barn	16 min	1.3 km



VELKOMMEN TIL GRÅLUMVEIEN 63D

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsplass og gjesteplasser. Det er 6 felles el-bil ladere på parkeringsplassen.

Tomtestørrelse

3 316 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet har pent opparbeidede uteområder med grøntarealer og lekeplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Eiendommen er et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2006.

Veggene består av en bindingsverkskonstruksjon med fasade av bordkledning fra byggeåret.

Taktekkingen er av papp og ble fornyet i 2024.

Renner, nedløp og beslag er utført i stål.

Etasjeskillene er konstruert som trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Terrassen er bygget av impregnerte materialer fra byggetiden, og gulvet ble skiftet i 2025.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Innvendige gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det er knirk i gulvet.

- Våtrom - 2.etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er tidligere skruer hull som er tettet i dusjen.

- Våtrom - 2.etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Våtrom - 2.etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Ingen synlig slukmanskjett.

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

Avvik: • Det er avvik:

Åpen dusjløsning medfører at det dusjes direkte på gulv og vegg. Dette kan gi redusert levetid på disse områdene sammenlignet med resten av badet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist andre avvik:

Det er montert varme kabler på rør.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik i stue ca. 65 mm. Soverom ca. 20 mm. Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her.

Det er ikke flyttet på møbler og lignende.

Det er skjevheter i hele bygget fra soverommet mot veien til terrassen på framsiden. Det har tidligere vært en reklamasjons sak mot utbygger som bygde leilighetene. Firma som utført bygde leilighetene er nedlagt.

Bygningssakskyndig

Tom Egil Gjerlaugsen (befaringsdato: Tirsdag, 9. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2006.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Fryste vannrør på vinterstid. Er utbedret med varmekabel i rør

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2012. Kråkerøy elektriske, 2012. Vennetjeneste, 2018. Husker ikke, 2007. Beskrivelse: 2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.1.2 Årstall: 2012. 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Fjernet badekar og satt inn dusjhjørne. 2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.2.2 Årstall: 2012. 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble lagt varmekabler i vannrør, fra skap til loft. 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei. 2.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.3.2 Årstall: 2018. 2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Skiftet spotter på badet. 2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei. 2.4.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.4.2 Årstall: 2007. 2.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 2.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: byttet vask på badet,da den gamle var skadet. Dette gikk på garantien til boligen. 2.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja

Firmanavn: Snekkercompaniet AS, 2023. Funkner malerservice AS, 2019. Beskrivelse: 4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2023. 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det blei byttet planker som var råtne og lagt ny takpapp på denne seksjonen og de andre seksjonene. Styret i sameiet har kvittering på arbeidet. 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei. 4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.2.2 Årstall: 2019. 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bygningene i sameiet ble malt. Alt av fasade i sameiet. 4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

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

Ja

Beskrivelse: Vi kjenner til vannlekkasje på vegg med utekran i bolig nr 14, første etasje,skrått under oss. Dette er utbedret.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Brente trafoer på downlight i gang,stue ,bad og kjøkken

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

Firmanavn: AC senteret, 2024. Vennetjeneste, 2018. El partner AS, 2024. El instalasjon Sarpsborg, 2024. Beskrivelse: 10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.1.2 Årstall: 2024. 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det blei satt inn varmepumpe. 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja. 10.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.2.2 Årstall: 2018. 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det blei byttet downlights og trafoer på alle rom og lysbryter på kjøkken,stue og gang. Dette er gjort av elektrikker som en vennetjeneste. 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei. 10.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.3.2 Årstall: 2024. 10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Elektrikker koblet på varmepumpe. 10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja. 10.4.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.4.2 Årstall: 2024. 10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært. 10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet stikkontakt som var løs. 10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja
Firmanavn: Ufaglært, 2012.
Beskrivelse: 16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 16.1.2 Årstall: 2012. 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært. 16.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Byttet avtrekksvifte på loftet.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ja
Beskrivelse: Skjevheter i hele bygget.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Sukkermaur i første etasje. Ikke i vår bolig.
Utbedret av skadedyrkontroll

20. Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja
Beskrivelse: Sukkermaur på uteområdet. Utbedret av skadedyrskontroll.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja
Beskrivelse: Råte enkelte steder på utvendig tak. Utbedret av Snekkercompaniet i 2024

22. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ja
Beskrivelse: Råte enkelte steder på tak utvendig på boligdel D. Utbedret av Snekkercompaniet

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja
Beskrivelse: Vi har i 2012 hatt takstmann på boligen i forbindelse med at huseier opplevde boligen som unormalt kald. Da ble det foretatt en tetthetskontroll med termofotografering og byggkontroll. Dette ble utført kun på denne leiligheten, selvom de andre leilighetene i samme bygg hadde samme utfordringer. Det er utbedret funn ved hjelp av ny isolasjon på loftet og etterisolert rundt vinduer og dører. Leiligheten har nå normale temperaturer inne.

I 2010 utarbeidet takstmann Terje Vestby en tilstandsrapport av alle fire leiligheter i bygningen, I leilighet 15, den gang angitt som 20, ble det avdekket skjevhet i gulv og trinnlyd mellom etasjene



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom

Ved inngang er luke til loft som følger leiligheten. Godt med lagringsplass.

Det medfølger også en utvendig bod.

Areal

Bruksareal:

2. etasje

BRA-i: 65 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 70 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 8 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.

Boligbygg med flere boenheter

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

Velkommen til en flott, lys og tiltalende leilighet med en attraktiv beliggenhet i 2. etasje, i en hyggelig firemannsbolig. Her får du en innbydende og gjennomført bolig med en herlig vestvendt veranda. Det perfekte stedet for å nyte lange, solrike sommerdager, lune kvelder og hyggelige stunder med familie og venner.

Leiligheten har en svært god og moderne planløsning med en åpen og sosial løsning mellom stue og kjøkken. Den lyse stuen oppleves som luftig, trivelig og lettmøblert, og den direkte utgangen til verandaen gir en fantastisk forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Det stilrene og lyse kjøkkenet har en pen kjøkkeninnredning med gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fliser mellom benkeplate og overskap gir kjøkkenet et flott og helhetlig uttrykk.

Badet er delikat og praktisk, med fliser på både gulv og vegger, samt behagelige varmekabler i gulvet. Her finner du dusjkabinett, toalett, servant med underskap, speil med sideskap og overlys samt praktisk høyskap. Det er også opplegg for vaskemaskin.



Leiligheten byr videre på to gode soverom hvorav det ene er utstyrt med en stor og praktisk skyvedørsgarderober, som gir rikelig med oppbevaringsplass.

I tillegg medfølger egen utebod som gir ekstra og verdifull lagringsplass. Dette er en særdeles innbydende og attraktiv leilighet for deg som ønsker en lys og moderne bolig med en god planløsning, praktiske kvaliteter og ikke minst en fantastisk vestvendt veranda med gode solforhold.

Boligen har både naturlig og mekanisk ventilasjon. Varmtvannstanken er montert i kjøkkenbenken. Det er elektrisk anlegg med ett sikringsskap med automatsikringer.

Kort fortalt – en bolig som virkelig har det lille ekstra!

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og varmekabler.

Energimerke

Lys grønn C

Info energiklasse

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

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



STUE

Den lyse stuen oppleves som luftig, trivelig og lettmøblert, og den direkte utgangen til verandaen gir en fantastisk forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.



KJØKKEN

Det stilrene og lyse kjøkkenet har en pen kjøkkeninnredning med gode arbeidsflater og integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

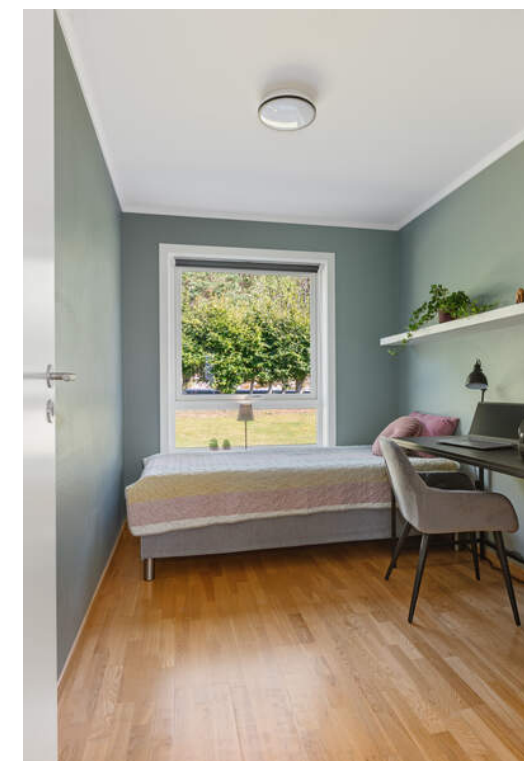
Fliser mellom benkeplate og overskap gir kjøkkenet et flott og helhetlig uttrykk.





BAD

Badet har dusjkabinett, toalett, servant med underskap, speil med sideskap og overlys samt praktisk høyskap. Opplegg for vaskemaskin.



SOVEROM

Leiligheten byr videre på to gode soverom hvorav det ene er utstyrt med en stor og praktisk skyvedørsgarderober, som gir rikelig med oppbevaringsplass.



PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

3 316 m²

Beskrivelse av tomt

Sameiet har pent opparbeidede uteområder med grøntarealer og lekeplass.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Om sameiet

Sameiets navn er sameiet Grålumveien 63 og har gårdsnummer 2076 og bruksnummer 512 i Sarpsborg kommune.

Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. desember 2011.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 23. desember 2011.

Felleskostnader pr. mnd

3.091,-

Felleskostnader inkluderer

renter og avdrag felles lån, vedlikehold, tv/internett, forsikring, forretningsførsel med mer.

Andel fellesgjeld

90.430,-

Lånebetingelser fellesgjeld

Beskrivelse:

2241 - Lån 1636.74.27810

Geldende rente: 6,70 %

Registrert lånesaldo på leiligheten: 93 773,01

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 31.07.2038

Lånets saldo: 1 918 740,62

Andel fellesformue

31.122.025,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. 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 sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Ingen krav til styregodkjenning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets

forhåndsgodkjenning.

Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSP3162007.

Formuesverdi primær

706.294,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.825.175,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

17.971,- for 2026

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de kommunale avgiftene og utgjør kr. 4 020,- pr år.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

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

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er endringer med vegger som er tatt bort.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for nytt boligfelt - byggetrinn 1

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 8. mai 2026

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3105/2076/512/15:
23.12.2011 - Dokumentnr: 1082118 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 65/1330

01.01.2020 - Dokumentnr: 890313 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0105 Gnr:2076 Bnr:512 Snr:15

01.01.2024 - Dokumentnr: 666377 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3003 Gnr:2076 Bnr:512 Snr:15

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Grålumveien 63.

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. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Torsdag, 13. august 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 575 000,00 (Prisantydning)

2 575 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
64 370,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

65 460,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
78 360,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 640 460,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 653 360,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

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.

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

Lovanvendelse

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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.

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 skjøtet for tinglysing. Skjøtet 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 skjøte 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 overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi 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 kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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.

Eier

Ann-Jeanette Schøne

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2076, bnr. 512, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 06.06.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 15333-1986

Eiendomsverdi ref nr: KE7102

Autorisert foretak: Vestre Vei Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gjerlaugsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann og Byggmester Tom Gjerlaugsen

Rapportansvarlig

Tom Gjerlaugsen

tom@gjerlaugsen.no
916 99 311



Oppdragsnr.: 15333-1986

Befaringsdato: 06.06.2026

Side: 2 av 17

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15333-1986

Befaringsdato: 06.06.2026

Side: 3 av 17

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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.: 15333-1986

Befaringsdato: 06.06.2026

Side: 4 av 17

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av papp ny takpapp, fra 2024 I følge eier.
Renner, nedløp og beslag er utført i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon med fasade av bordkledning fra byggeåret.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrassen er oppført av impregnerte materialer fra byggetiden.
Gulvet ble byttet i 2025 ifølge eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og fliser.
Veggene har tapet og malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte dører fra 2025.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er er fra 2006
Badet har fliser på vegger og gulv.
Varmekabler.
Sanitærutstyr er dusjhjørne, servant med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2006 med overskap og underskap.
Det er integrerte hvitevarer.
Laminat benkeplate.
Ny benkeplate, oppvaskkum og armatur fra 2020, ifølge eier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Avløpsledninger er fra byggetiden
Boligen har både naturlig og mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er montert i kjøkkenbenken.
Det er montert varmepumpe i 2024. i følge eier.
Det er elektrisk anlegg med
ett sikringsskap med automatsikringer.
Anlegget er fra byggetiden.

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

[Gå til side](#)

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.
Det må forventes at det vil komme oppgraderinger og påkostninger på punktene under, basert på avvik ved byggemåten på eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er endringer med vegger som er tatt bort.

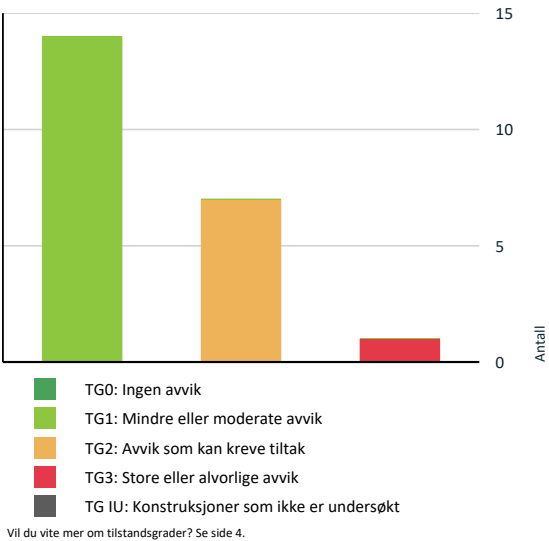
Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

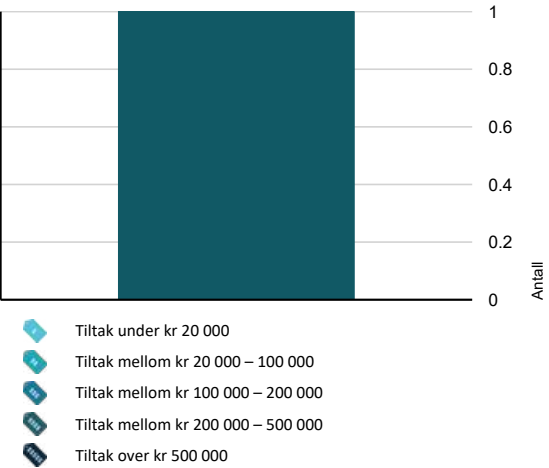


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Våtrom > 2 .etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2 .etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 2 .etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2 .etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 2006	Kommentar Opplysninger er tatt ut fra Eiendomsverdi
Standard Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.	
Vedlikehold Bygget er jevnlig vedlikeholdt.	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av papp ny takpapp, fra 2024 i følge eier.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner, nedløp og beslag er utført i stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon med fasade av bordkledning fra byggeåret.

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er registrert normal elde og bruksslitasje i henhold til vinduenes alder.

Årstall: 2006

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er normal elde og bruksslitasje i henhold til alder.

Årstall: 2006

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført av impregnerte materialer fra byggetiden. Gulvet ble byttet i 2025 ifølge eier.
Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje.



INNSENDIG

Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett, teppe og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Innvendige gulv, vegger og himlinger har alt vesentlig normal slitasje med hensyn til alder. Det er knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i gulvet, for å unngå videre slitasje og redusert komfort.
Normal slitasje på overflater anses som forventet ut fra alder, og behov for oppgradering vurderes etter ønske og behov.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik i stue ca. 65 mm. Soverom ca. 20 mm.
Det kan være større avvik i plan på overflater i etasjeskille, som ikke er nevnt her.
Det er ikke flyttet på møbler og lignende.
Det er skjevhet i hele bygget fra soverommet mot veien til terrassen på framsiden. Det har tidligere vært en reklamasjons sak mot utbygger som bygde leilighetene. Firma som utført bygde leilighetene er nedlagt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

For å utbedre avviket bør det vurderes å rette opp etasjeskillet, spesielt dersom det skal gjennomføres større oppgraderinger eller renovering. Konsekvensen av slike høydeforskjeller er at det kan oppstå utfordringer med møblering, samt økt risiko for videre bevegelser og skader på konstruksjonen over tid.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget og årsaken til skjevhetene, slik at nødvendige tiltak kan planlegges.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte dører fra 2025.

Årstall: 2006

VÅTROM

2 .ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er er fra 2006
Badet har fliser på vegger og gulv.
Varmekabler.
Sanitærutstyr er dusjhjørne, servan med skap og klosett.
Opplegg for vaskemaskin.
Normal levetid på badet er 12 til 25 år.
Badet har oppnådd over halvparten av forventet brukstid

Årstall: 2006



2 .ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er tidligere skruer hull som er tettet i dusjen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidligere skruer hull som er tettet i dusjen bør følges opp med jevnlig tilsyn for å sikre at tettingen holder tett over tid.
Dersom det oppdages tegn til fukt eller utettheter, bør det vurderes ytterligere utbedring for å unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen.



2 .ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1cm . Det er lokalt fall rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør være en tett oppkant ved dør for å hindre at vann renner ut av rommet ved eventuell lekkasje.
Bedre fall på gulvet bør vurderes ved fornyelse av våtrommet, for å redusere risikoen for vannskader på tilstøtende konstruksjoner.
Merk at forholdene ved terskel ikke kan kontrolleres uten demontering, noe som gir økt usikkerhet rundt utførelsen i dette området.

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

2 .ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Ingen synlig slukmanskjett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting av sluk og membran/tettesjikt for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da både sluk og membran har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk øker risikoen for tette avløp og potensielle vannskader.

Det anbefales jevnlig overvåking av tilstanden inntil utbedring gjennomføres.



2 .ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørnet er byttet.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.

2 .ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2 .ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført i stue og inn i badet.

Målt med Protimeter MMS, målt vektprosent i tre til en fuktighet.10.% på befaringsdagen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen dusjløsning medfører at det dusjes direkte på gulv og vegg. Dette kan gi redusert levetid på disse områdene sammenlignet med resten av badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere dusjkabinett eller annen løsning som hindrer direkte vannsprut på gulv og vegg, for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på overflatene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker faren for redusert levetid og fremtidige skader på konstruksjonen.



KJØKKEN

2 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2006 med overskap og underskap.

Det er integrerte hvitevarer.

Laminat benkeplate.

Ny benkeplate, oppvaskkum og armatur fra 2020, ifølge eier.

Det er registrert vanlig elde og bruksslitasje ut fra alder.



2 .ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert varme kabler på rør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er montert varmekabler på rørene grunnet tidligere problemer med frost. Det bør vurderes om varmekablene fungerer som de skal, og om det er tilstrekkelig isolasjon for å hindre fremtidig frostska-

der. Konsekvensen av utilstrekkelig tiltak kan være at vannrørene fryser og sprekker, noe som kan føre til vannskader.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger er fra byggetiden

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har både naturlig og mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere-

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, spesielt siden tanken er 20 år og dermed har økt sannsynlighet for plutselig svikt.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i 2024.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har både naturlig og mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere-

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å unngå risiko for vannskader ved eventuell lekkasje, spesielt siden tanken er 20 år og dermed har økt sannsynlighet for plutselig svikt.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe i 2024.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er elektrisk anlegg med ett sikringsskap med automatsikringer. Anlegget er fra byggetiden. Elektrisk oppvarming, som ikke er funksjonstestet. Eier opplyser at det ikke er noen kjente brukerfeil. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av taksmann, da det krever spesiell kompetanse og autorisasjon, på det elektriske anlegget

- 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)?
Ja

Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
denne selger har noe dokumentasjon fra elektrikker.
Det er utført div arbeid med spotter og kontakter uten bruk av firma.

Inntak og sikringsskap

- 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?
Nei

Generell kommentar

Et anlegg vurderes til 40 års levetid.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet
Beskrivelse
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Det må forventes at det vil komme oppgraderinger og påkostninger på punktene under, basert på avvik ved byggemåten på eiendommen.
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helsekadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan utgjøre en fare for beboernes helse.

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG

Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

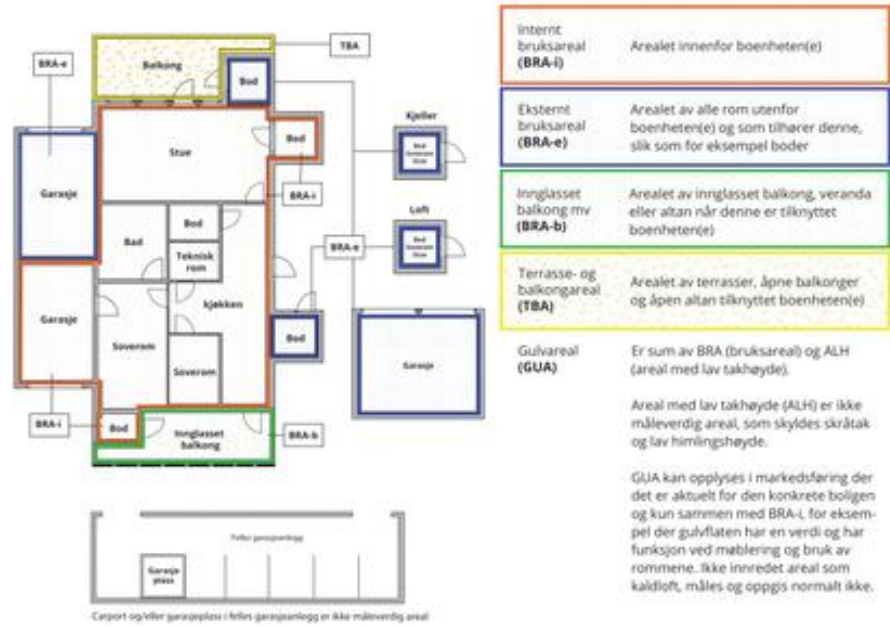
Hva er måleverdig areal?

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

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 .etasje	65	5		70	8
SUM	65	5			8
SUM BRA	70				

Romfordeling

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

Kommentar

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er endringer med vegger som er tatt bort.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2026	Tom Gjerlaugsen	Takstingeniør
	Ann-Jeanette Schøne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2076	512		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Grålumveien 63 D							
Hjemmelshaver							
Schøne Ann-Jeanette							

Oppdragsnr.: 15333-1986

Befaringsdato: 06.06.2026

Side: 13 av 17

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger et rolig boligområde på Greåker, ca. 6 km fra Sarpsborg sentrum og alle byens fasiliteter.

Gangavstand til barne- og ungdomsskole, div. nærbutikker på Greåker sentrum, off. og private barnehager og idrettsplass.

Kort vei til stort innendørs badeland og lekeland.

Gode bussforbindelser til Sarpsborg sentrum, Fredrikstad og ekspressbusser til Oslo og utlandet.

Enkel adkomst til E6.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Sameiet har pent opparbeidede uteområder med grøntarealer og lekeplass.

Parkering

Biloppstillingsplass og gjesteplasser

Utvendig bod

Det følger med utvendig bod i felles rekke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Avsluttet tilsynssak Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 17.03.2021 i Grålumveien 63D, 1718 Greåker.			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15333-1986

Befaringsdato: 06.06.2026

Side: 14 av 17

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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

rekkeverkshøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15333-1986

Befaringsdato: 06.06.2026

Side: 15 av 17

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



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.

- Fuktøk: 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 fuktøk (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 godkjennelse 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

Oppdragsnr.: 15333-1986

Befaringsdato: 06.06.2026

Side: 16 av 17

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KE7102>

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

Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Gnr 2076 - Bnr 512
3105 SARPSBORG

Vestre Vei Eiendom AS
Kulås terrasse 8
1724 SARPSBORG



Andre bilder



Meglerhuset Borg AS



Egenerklæring

Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Grålumveien 63D

Grålumveien 63D

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte boligen i 2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Jeg har bodd her siden 2006,min mann flyttet inni 2011

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Schone, Ann-Jeanette

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Funkner malerservice AS

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Vi kjenner til vannlekkasje på vegg med utekran i bolig nr 14, første etasje,skrått under oss. Dette er utbedret .

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
Brente trafoer på downlight i gang,stue ,bad og kjøkken

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2024

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det blei satt inn varmpumpe

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
AC senteret

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid



10.2.2

Årstall
2018

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Det blei byttet downlights og trafoer på alle rom og lysbryter på kjøkken,stue og gang. Dette er gjort av elektrikker som en vennetjeneste

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vennetjeneste

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2024

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Elektrikker koblet på varmpumpe

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ei partner AS

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2

Årstall
2024

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet stikkontakt som var løs

10.4.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ei instalasjon Sarpsborg

10.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2012

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

16.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet avtrekksvifte på loftet

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Skjevheter i hele bygget.

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

Vedlegg

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sukkermaur i første etasje. Ikke i vår bolig. Utbedret av skadedyrkontroll

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sukkermaur på uteområdet. Utbedret av skadedyrskontroll.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte enkelte steder på utvendig tak. Utbedret av Snekkercompaniet i 2024

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte enkelte steder på tak utvendig på boligdel D. Utbedret av Snekkercompaniet

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 7

50GRÅLUMVEIEN 63D

PROAKTIV.NO51



Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Vi har i 2012 hatt takstmann på boligen i forbindelse med at huseier opplevde boligen som unormalt kald. Da ble det foretatt en tetthetskontroll med thermofotografering og byggkontroll. Dette ble utført kun på denne leiligheten, selvom de andre leilighetene i samme bygg hadde samme utfordringer. Det er utbedret funn ved hjelp av ny isolasjon på loftet og etterisolert rundt vinduer og dører. Leiligheten har nå normale temperaturer inne.

I 2010 utarbeidet takstmann Terje Vestby en tilstandsrapport av alle fire leiligheter i bygningen. I leilighet 15, den gang angitt som 20, ble det avdekket skjevhet i gulv og trimmelyd mellom etasjene

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 49619016

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Ann-J Schøne-Westerdahl

2026-06-04

Identification

Ann-J Schøne-Westerdahl

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ann-J Schöne-Westerdahl

04/06-2026
22:22:28

BankID OIDC
High



Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 13.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Sarpsborg kommune

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2076	Bruksnr.	512	Festenr.		Seksjonsnr.	15
Adresse	Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 574,63 kr
Eiendomsskatt	4 020,00 kr
Renovasjon	3 312,00 kr
Vann	4 603,89 kr
Sum	18 510,52 kr

Noen kommunale gebyrer sendes muligens kun til sameiet, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr renovasjon	25%	1 stk	2680.00	1/1	0 %	2 680,00 kr	1 786,70 kr
Restavfallsbeholder 660-770 liter	25%	3 stk	6640.00	1/20	0 %	996,00 kr	664,00 kr
Papirbeholder 660-770 liter	25%	3 stk	0.00	1/20	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall - iglo	25%	1 stk	0.00	1/20	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	44 m3	26.94	1/1	0 %	1 185,25 kr	1 185,25 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	44 m3	44.92	1/1	0 %	1 976,70 kr	1 976,70 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	1116800 o/oo	3.60	1/1	0 %	4 020,00 kr	2 680,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	1 179,99 kr
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	2 040,01 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	333,32 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-43.85 m3	26.94	1/1	0 %	-1 181,21 kr	-1 181,18 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-43.85 m3	41.70	1/1	0 %	-1 969,96 kr	-1 969,93 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	94 m3	24.32	1/1	0 %	2 286,31 kr	1 516,41 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	94 m3	46.66	1/1	0 %	4 385,62 kr	2 908,73 kr
Forbruk vann i fjor	15%	44 m3	24.78	1/1	0 %	1 090,43 kr	1 090,43 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	44 m3	41.33	1/1	0 %	1 818,56 kr	1 818,56 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-43.85 m3	24.78	1/1	0 %	-1 086,72 kr	-1 086,68 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-43.85 m3	41.33	1/1	0 %	-1 812,37 kr	-1 812,33 kr
					Sum	19 718,61 kr	13 129,98 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRESPØRSLER:

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



Sarpsborg kommune

Bright Arkitekter AB
Oslovägen 48
S-452 35 Strömstad
Sverige

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:Vår ref.:2005/02369/13/MGJ E: L42 &18Dato:08/05/2006

Ferdigattest - gnr 2076 bnr 394 - Grålumveien 63

Tiltak:
Ferdigattest gis for nytt boligfelt – byggetrinn 1

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

Ferdigattesten gis på grunnlag av "Anmodning om ferdigattest", kontrollerkjøring(er) med mer, mottatt 27.04.2006

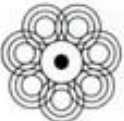
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

I følge kontrollerkjøring fra NVS Greåker, Bravida Norge as, Kåre Telle as, Pettersen Kristiansen Forskaling as, Tore Aksel Bøhaugen & Sønn as, Jørgen Karstensen og Malermester Pål-André Eriksen as er det ikke registrert mangler.



Gunnar Bøhaugen
Byggesaksbehandler
Seksjon byutvikling

Kopi : Tiltakshaver



Postadresse: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadresse: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Besøksadresse: Sarpsborg rådhus, Gløngsgt. 38, 1707 Sarpsborg
Tlf. sentralbord: 69 11 60 00 Telefaks: 69 15 00 13
Tlf. servicetorg: 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Internett: www.sarpsborg.com

MOTTATT
26 APR. 2006
POST/ARKIV



Sarpsborg Kommune
Byggesaksavdelingen
Postboks 237
1702 Sarpsborg

SARPSBORG KOMMUNE
SENTRALARKIV

J. nr.	Forv	Bygg	GB
Saksnr.	200502369	J. nr.	12
Arvnr.	L42818	J. dato	27.04.06
E.		Prosj.	Kass.
O.			

Att: G. Bøhaugen

Greåker 20.04.06

Vedr: GRÅLUMVEIEN 63, G.nr. 2076/394. - NYTT BOLIGFELT

På vegne av tiltakshaver, Drivhuset AS, oversendes ferdigattest for byggetrinn 1 på ovennevnte prosjekt.

Overtagelsen av leiligheter starter 26.04.06 og innflytting vil skje fortløpende etter denne datoen.

Kontrollerklæringer for utførende aktører vedlegges.
P.g.a. den sene våren i år gjenstår såing av gress på utearealet ellers er alt klart for innflytting.

Eventuelle spørsmål om søknaden kan rettes til undertegnede.

Med vennlig hilsen
Bright Arkitekter AB

MICHAEL FOBERG

Vedlegg: Ferdigmelding m/vedlegg

BRIGHT ARKITEKTER AB
OSLOVÅGEN 48 , S-452 35 STRÖMSTAD , SVERIGE
TELEFON +46 526 682 81 FAX +46 526 607 77,
MOBILTELEFON +46 70 620 09 94
BANKGIRO 5270-0598

Kommunens saksnr.

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Elendom/ byggested	Gnr. 2076	Bnr. 394	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Grålumveien 63			Postnr. 1718	Poststed GREÅKER	

Det anmodes om

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspiktig 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: 26.04.06

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

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

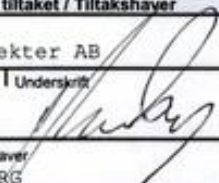
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	01 - 07	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
Bright Arkitekter AB

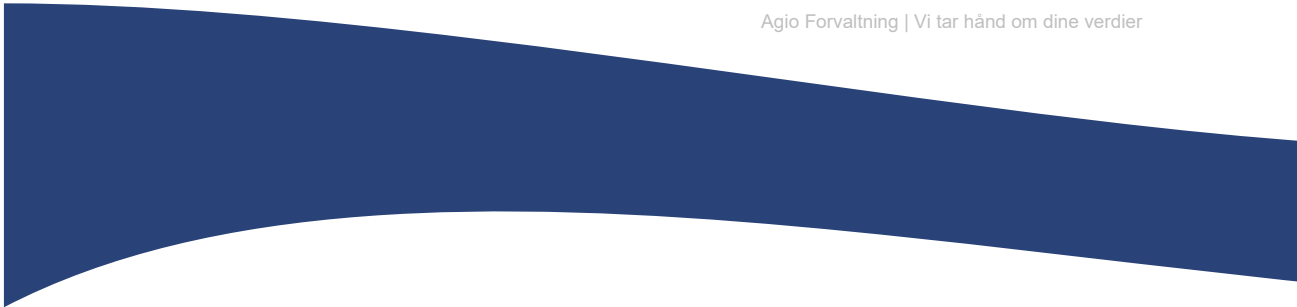
Dato
19.04.06

Underskrift


Gjentas med blokkbokstaver
MICHAEL FOBERG

Byggblankett 5167 nov. 2005 - Side 1 av 1





Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvatle for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Meglerhuset Borg AS
Deres ref.:	1700260194
Vår ref.:	BO-2026-138-015
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	13.08.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «1700260194» på andel/seksjon nummer 15 i 138 - Sameiet Grålumveien 63 bekreftees mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	138 - Sameiet Grålumveien 63
Org.nr.:	998096928
Seksjons-/andelsnr.:	015
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	2076/512/015
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Freddy Karlsen
Styrets epost:	gralumveien63@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP3162007.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Grålumveien 63 D, 1718 GREÅKER
Eier 1 iht. vårt register:	Schöne-Westerdahl, Ann-Jeanett
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Dugnadsavgift	100,00
Kapitalkostnader renter lån 2	512,42
Kapitalkostnader avdrag lån 2	430,66
Andel felleskostnader	2 047,53
Totale fellesutgifter pr. mnd.	3 090,61

[Strømvatle for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 13.08.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet han ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2241 - Lån 1636.74.27810
Geldende rente:	6,70 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	93 773,01
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	31.07.2038
Lånets saldo:	1 918 740,62

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 13.08.2026:	kr. 93 773,01
--------------------------------------	---------------

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	99 430
Andel formue pr. 31.12.2025:	49 405

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer 01.01.2026

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 725,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr forening:	Kr. 3 363,- inkl. mva.
Forhåndsavklaring av forkjøpsrett:	Kr. 8 406,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplasen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager. **Dersom dere ønsker forhåndsavklaring av forkjøpsretten må forretningsfører varsles tydelig om dette.**

Annen informasjon:

Agio Forvaltning | Vi tar hånd om dine verdier



Din foretrukne forretningsfører



ORDENSREGLER FOR SAMEIET GRÅLUMVEIEN 63

1. Trappeoppgang

- 1.1. Renhold av trappeoppgang besørges hver 14.dag av beboerne i henhold til vaskelister
- 1.2. Sykler, ski, kjelker osv kan ikke oppbevares i fellesarealene
- 1.3. Skotøy kan ikke settes i felles- og tilkomstarealer
- 1.4. Høyrøstet snakk i fellesarealene og på terrassene er forbudt, spesielt mellom 23:00 og 07:00

2. Uteområdene

- 2.1. Det er et felles ansvar for ALLE beboerne å holde uteområdene tilknyttet sameiet ryddig
- 2.2. Alle beboerne plikter å stille til dugnad 1 gang i året, eller ved styrets innkalling.
- 2.3. Utvendig lys styres av fotoceller

3. Avfallshåndtering

- 3.1. Tømming av avfall skjer en gang i uken. Det skal IKKE settes ut avfall i uteområder eller i fellesområder.
- 3.2. Avfallet skal emballeres forsvarlig
- 3.3. Bleier og bind må ikke kastes i klosettene
- 3.4. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.
- 3.5. Papp skal presses flatt før det kastes.

4. Parkering

- 4.1. Parkering skal skje på oppmerkede P-plasser, eller plasser som anvises av styret.
- 4.2. Det skal ikke parkeres foran inngangene, unntatt ved av og pålessing.
- 4.3. Gjester henvises til gjesteparkering, evnt barnehagens parkering i helgen.

5. Bruk av balkong/terrasse

- 5.1. Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt.
- 5.2. Grilling på balkong eller terrasse er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill.
- 5.3. Stilletid mellom 23:00 og 07:00

6. Dyrehold

- 6.1. Dyrehold er i utgangspunktet forbudt, men velbegrunnet skriftlig søknad kan sendes styret for avgjørelse. Søknad fås ved henvendelse til styret.
- 6.2. Styret plikter å ta slike saker til behandling. Alle relevante momenter skal vurderes og vektlegges. Søkeren kan holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Dette gjelder også eventuell gjenskaffelse.

7. Barn

- 7.1. Foreldrene plikter å forklare regelverket til barna.
- 7.2. Foreldrene er ansvarlige for skader som barna påfører.

8. Tekniske installasjoner

- 8.1. Parabolantenn er forbudt
- 8.2. Etter kl 22:00 skal man ta ekstra hensyn til sine omgivelser med tanke på bruk av musikkantenn, TV eller annet medium.
- 8.3. Varmepumpe er ikke tillatt
- 8.4. Levegger eller andre fasadeendringer skal godkjennes av styret i forkant.

9. Ro i boligen

- 9.1. Bråk og støy fra boligene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i boligen fra 22:00 til 06:00.
- 9.2. Reparasjoner eller banking i vegger er ikke tillatt mellom kl 21:00 og kl 07:00 alle dager
- 9.3. Fester og lignende arrangementer som kan innebære forstyrrelser i sameiets rotid begrenses til 4 ganger pr år pr bolig. Det skal varsles skriftlig til styret og naboene med minimum en ukes varsel.

10. Håndheving av ordensreglene, klageprosedyrer o.l

- 10.1. Styret i Sameiet Grålumveien 63 påser at ordensregler blir fulgt
- 10.2. Klager eller uoverensstemmelser skal meldes skriftlig til styret

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GRÅLUMVEIEN 63

Vedtatt i årsmøte
Den 22. november 2020
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er sameiet Grålumveien 63 og har gårdsnummer 2076 og bruksnummer 512 i Sarpsborg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 23. desember 2011.

Sameiet består av 20 boligseksjoner i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den 23. desember 2011.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets forretningsfører skal uten opphold underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Det skal opplyses om hvem som har fast bopel.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Styret skal forvalte parkeringsplassene i fellesarealet slik at alle boligseksjoner har en plass hver utendørs, dertil skal det være et antall gjeste- og handicap-plasser. Det er styret som til enhver tid bestemmer hvilken plass den enkelte seksjonseier får benytte.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Drifts- og vedlikeholdskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon skal fordeles mellom sameierne i henhold til eierbrøk. Med unntak av kostnader knyttet til tv- og internett, forretningsførsel, revisjons og styrehonorarer som fordeles pr. seksjon.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke

avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

- Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karm
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheterne. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. **Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. **MISLIGHOLD**

6.1. **Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. **Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. **ÅRSMØTET**

7.1. **Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. **Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. **Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. **Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. **Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

- 7.6.

Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.
- 7.7.

Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- 7.8.

Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.
- 7.9.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

 - a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
 - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
 - d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
- 7.10.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

- 7.11.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslattes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslattes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- 7.12.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

 - a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - b) oppløsning av sameiet
 - c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
 - d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- 7.13.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 7.14.

Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholdereferat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.
8.

STYRET
- 8.1.

Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem. Årsmøtet skal velge en styreleder.
- 8.2.

Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktet ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Innkalling til ordinært
årsmøte 2026

138 - Sameiet Grålumveien 63

Org.nr. 998096928

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2026 for	138 - Sameiet Grålumveien 63
Organisasjonsnummer:	998096928
Dato:	22.04.2026
Sted:	Grålumveien 63 E leilighet 20
Tid:	Kl. 18:00

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering
- a) Status frammøte

b) Godkjenning av innkalling

c) Valg av referent

d) Valg av møteleder

e) Valg av protokollunderskrivere

f) Valg av tellekorps

g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. Årsregnskapet 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2026 til ordinært årsmøte 2027.

5. Valg av styreleder

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styreleder for en tjenestetid på to år.

Dagens styreleder er Freddy Karlsen

Styreleder er på valg.

Forslag til vedtak: Freddy Karlsen blir gjenvalgt som styreleder.

6. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Line Thoresen
Geir Andre Haugen

Line Thoresen er på valg.

Forslag til vedtak: Line Thoresen blir gjenvalgt som styremedlem.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Maria Masih
Vegard Borgen

Ingen er på valg.

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2026 i 138 - Sameiet Grålumveien 63.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2025



Styrets årsmelding 2025

138 - Sameiet Grålumveien 63

Org.nr. 998096928

Generelle opplysninger

Boligselskapet består av totalt 20 enheter. Boligselskapet er registrert i foretaksregisteret med org.nr. 998096928, og ligger i Sarpsborg kommune.

Tillitsvalgte

Dagens styreleder er:

Freddy Karlsen

Dagens styremedlemmer er som følger:

Line Thoresen
Geir Andre Haugen

Dagens varamedlemmer er som følger:

Maria Masih
Vegard Borgen

Styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden avholdt fem styremøter i tillegg til årsmøtet. Det er etablert to nye elbilladere, og styret har behandlet én søknad om hundehold.

Årsmøtet vedtok at vasking av verandaer i 2. etasje skal gjennomføres før 15. april hvert år.Samt informere de som bor under om tidspunktet det skal vaskes.

Styret har også påbegynt arbeidet med å vurdere når det er hensiktsmessig å gjennomføre reasfaltering av fellesarealene.

Boligselskapets drift

Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning. Dette er utført på en god måte og styret har hatt et godt samarbeid med forvaltningsselskapet.

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Forsikring

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP3162007.

Økonomi

For regnskapstall og budsjett vises det til boligselskapets årsregnskap.

Finansiell risiko

- A. Finansiell risiko**

Boligselskapet styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader. Boligselskapet vurderer finansiell risiko til å være lav.
- B. Kredittrisiko**

Boligselskapet vurderer kredittrisikoen til å være svært liten. Dette fordi fordringene er sikret med legal pant på opptil 2G.
- C. Likviditetsrisiko**

Boligselskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.
- D. Markedsrisiko**

Boligselskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Styret i 138 - Sameiet Grålumveien 63

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

138 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende

bankID

SIGNERT: 24.02.2026

Thoresen, Line

Signatur 1

bankID

SIGNERT: 24.02.2026

Karlsen, Freddy

Signatur 2

bankID

SIGNERT: 25.02.2026

Haugen, Geir Andre

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET GRÅLUMVEIEN 63

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 998 096 928



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	773 145	762 722	753 612	1 471 977
Sum driftsinntekter		773 145	762 722	753 612	1 471 977
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	39 000	39 000	39 000	74 750
Personalkostnader	2	27 628	22 750	29 652	52 115
Vedlikehold	3	114 240	135 843	32 297	31 320
Kabel-TV/Internett		148 354	139 774	146 762	319 346
Energi og brensel		28 853	15 175	15 000	53 485
Andre driftskostnader	4	40 493	29 641	43 548	91 042
Forretningsførerhonorar		30 296	29 160	30 618	60 390
Konsulenthonorar		5 000	5 000	7 000	-
Forsikring		68 615	143 291	109 582	253 909
Kontingenter		2 200	2 130	-	-
Sum driftskostnader		504 679	561 764	453 459	936 357
DRIFTSRESULTAT		268 466	200 958	300 153	535 620
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	5	27 938	28 386	4 609	8 949
Finanskostnader	6	133 209	141 562	133 460	-
Netto finansposter		-105 271	-113 176	-128 851	8 949
ÅRSRESULTAT		163 195	87 782	171 302	544 569
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		163 195	87 782		
Sum overføringer		163 195	87 782		

Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		-	-
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer		98 934	35 852
Sum fordringer		98 934	35 852
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 059 274	1 024 146
Sum omløpsmidler		1 158 208	1 059 998
SUM EIENDELER		1 158 208	1 059 998
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8, 9	-1 022 106	-1 185 298
Sum egenkapital		-1 022 106	-1 185 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser		100 000	100 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 970 930	2 069 720
Sum langsiktig gjeld		2 070 930	2 169 720
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		63 568	60 158
Skyldig offentlige avgifter	11	482	229
Annen kortsiktig gjeld	12	45 334	15 190
Sum kortsiktig gjeld		109 383	75 576
Sum gjeld		2 180 314	2 245 297
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 158 208	1 059 998

Agio Forvaltning - Vi tar hånd om dine verdier

BALANSE PR. 31.12.2025

SARPSBORG, 31.12.2025	
Freddy Karlsen	Line Thoresen
Styreleder	Styremedlem
Geir Andre Haugen	
Styremedlem	

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

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

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	497 376	497 376
Kapitalinntekter avdrag	98 724	94 286
Kapitalinntekter renter	133 464	145 161
Dugnad	10 800	13 200
Oppgjør elbilladning	25 373	12 699
Andre inntekter	7 408	-
Sum	773 145	762 722

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Antall årsverk i regnskapsåret: 0

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	39 000	39 000
Lønn til ansatte	17 600	13 500
Påløpte feriepenger	1 795	1 620
Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	103	-
Arbeidsgiveravgift	7 980	7 402
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	150	228
Sum	66 628	61 750

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	26 838	1 133
VVS	3 258	8 442
Elektro	61 018	106 438
Utvendig anlegg	500	-
Driftsmaterialer	13 618	17 910
Kostnader dugnad	765	-
Vedlikehold uteareal	8 243	1 920
Sum	114 240	135 843

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie container/søppelkjøring	-	4 591
Annen leiekostnad	3 205	-
Verktøy, utstyr m.m.	-	6 499
Skadedyrskontroll	5 480	5 438
Snøbrøyting	18 750	4 125
Øreavrunding	14	-
Bankgebyrer	2 520	2 276
Velferd	-	3 304
Andre kostnader	10 524	3 408
Sum	40 493	29 641

Note 5: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	27 938	28 386

Note 6: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån - 1636.74.27810	133 209	139 362
Purregebyr/renter leverandører	-	2 200
Sum	133 209	141 562

Note 7: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	324 839	323 674
Plasseringskonto	713 258	689 984
Sperret konto DNB	10 843	10 489
Skattetrekkskonto	10 335	-
Sum	1 059 274	1 024 146

Note 8: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-1 185 298
Tilført fra årsresultat	163 195
Egenkapital pr 31.12.2025	-1 022 106

Balansen viser negativ egenkapital. Boligselskapet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at selskapet fra stiftelsen frem til 31.12.2025 har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres.

Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 9: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	984 422
Endring egenkapital	163 193
Avdrag på lån	-98 790
Disponible midler pr 31.12.2025	1 048 824

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	1 158 208	1 059 998
Kortsiktig gjeld	-109 383	-75 576
Sum disponible midler	1 048 824	984 422

Note 10: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2241 - Lån 1636.74.27810

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6,5%

Gjenstående løpetid: 15 år

Beregnet innfridd: 2038

Spesifikasjon 2241 - Lån 1636.74.27810	2025
IB 01.01.2025	2 069 720
Avdrag	-98 790
UB 31.12.2025	1 970 930
Nedbetalt i regnskapsåret	98 790

Note 10: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
138-1-001	74 095
138-1-002	74 095
138-1-003	125 962
138-1-004	125 962
138-1-005	74 095
138-1-006	74 095
138-1-007	125 962
138-1-008	125 962
138-1-009	74 095
138-1-010	74 095
138-1-011	125 962
138-1-012	125 962
138-1-013	96 324
138-1-014	96 324
138-1-015	96 324
138-1-016	96 324
138-1-017	96 324
138-1-018	96 324
138-1-019	96 324
138-1-020	96 324
Sum fellesgjeld	1 970 930

Note 11: Skyldig offentlige avgifter

Beskrivelse	2025	2024
AGA påløpt feriepenger	482	228

Note 12: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd fra kunder	38 042	10 039
Skyldig feriepenger	3 415	1 620
Påløpt rente	702	741
Annen påløpt kostnad	3 175	2 790
Sum	45 334	15 190

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av AGIO FORVALTNING AS

138 Protokoll ordinært årsmøte 2026

Signert av følgende

bankID

Therese Stifoss

30.04.2026

BankID kvalifisert signering

Signatur 1

bankID

Lina Thoresen

30.04.2026

BankID kvalifisert signering

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

RNREGNSKAP
NORGE

www.regnskapnorge.no/digitalsignering

PROAKTIV.NO103

ÅRSMØTEPROTOKOLL – SAMEIET GRÅLUMVEIEN 63 Dato: 22.04.2026 – Sted: Seksjon 20

Tid: 18:00

Til stede: 5 beboere – Fullmakter: 3

1. Godkjenning av innkalling Innkallingen ble godkjent. Kommentar om ønske om tidligere utsendelse for dato på Årsmøtet.
2. Godkjenning av Dagsorden ble enstemmig godkjent.
3. Valg av møteleder og referent Styreleder ble valgt som både møteleder og referent.
4. Valg av protokollunderskrivere Therese Stifoss og Line Thoresen.
5. Valg Styreleder Freddy Karlsen var på valg, stilte til gjenvalg og ble enstemmig gjenvalgt for 2 år. Styremedlem Line Thoresen var på valg, stilte til gjenvalgt og ble enstemmig valgt for 1 år.
6. Styrehonorar og satser: Styrehonorar uendret. Gressklipping økes med kr 50 pr. gang.
7. Felleskostnader Uendret. Lånerenten er flytende og kan påvirke kostnadene.
8. Reasfaltering: Det innhentes pris på reasfaltering av stier og parkeringsplass.
9. Brøyting og strøing Ekstern beredskap er sagt opp pga. høye kostnader (kr 18 000 for to brøytinger og én strøing). Styret vurderer anskaffelse av ATV med brøyteskjær (kr 69 000) for ny (sjekker også brukmarkedet), og utreder dette videre.
10. Budsjett 2026: Feil i budsjettet ble avdekket. Styret avventer tilbakemelding fra Agio Forvaltning og har fullmakt til å godkjenne budsjettet når feilen er rettet.
11. Agio sendte kjapt nytt og korrigert budsjett 2026. Agio Forvaltning har bekreftet og rettet feilen i budsjettet for 2026, i tråd med det som ble fremlagt på årsmøtet 22.04.2026. Det korrigerte budsjettet legges frem for styrets behandling, og endelig og korrekt budsjett sendes deretter til alle seksjonseiere.

Underskrifter:

Line Thoresen

Therese Stifoss

Nasjonal planID: 0105 2135



Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Grålumveien 63

Planområdet er regulert med følgende formål:

- ☞ Byggeområder
- ☞ Offentlige trafikkområder
- ☞ Fareområde- høyspenningsanlegg
- ☞ Spesialområder
- ☞ Fellesområde
- ☞ Kombinert formål – Offentlig/allmennyttig

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 15.04.2004

Reguleringsbestemmelsene er datert: 18.12.2003

Revidert: 13.06.2012



Planen er utarbeidet av: BAS-arkitekter as

1. FELLESBESTEMMELSER

1.1

Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming. De estetiske kvaliteter skal ivaretas i henhold til estetiske retningslinjer for Sarpsborg kommune og det skal også tillegges vekt ved utforming av utomhusanlegg/ ubebygde arealer.

1.2

Samtidig med byggesøknaden skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200, som viser detaljert arealdisponering mht. bygningers plassering og organisering, adkomst- og kommunikasjon, terrengarrondering med nødvendige punkthøyder, varelevering, renovasjonsavhenting, parkering, uteoppholdsarealer med lekeplass, grønthanlegg og overflatebehandling, gjerder, forstøtningsmurer og støyskjerming. Utomhusplan som ikke tilfredsstiller intensjonene i denne bestemmelse kan avslås av kommunen.

1.3

Boliger skal utbygges med parkeringsplasser som tilfredsstiller følgende krav til parkeringsdekning:

- Boenheter mindre enn 65 m²: 1 biloppstillingsplass pr. enhet.
- Boenheter mellom 65-85 m²: 1,5 biloppstillingsplasser pr. enhet.
- Boenheter over 85 m²: 2 biloppstillingsplasser pr. enhet.

- Dersom det bygges felles parkeringsanlegg for flere enn 10 boenheter kan ovennevnte krav reduseres med inntil 20%, dog skal hver boenhet ha minst 1 biloppstillingsplass.

1.4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

1.5

Ekvivalent innendørs støynivå skal for hele planområdet ikke overstige 30 dBA. Ekvivalent støynivå i uterom som regnes som bolignære uteoppholdsarealer skal ikke overstige 55 dB(A). Ekvivalent støynivå for utearealer for barnehagens uteoppholdsareal skal ikke overstige 50 dB(A). Ved byggemelding skal det dokumenteres hvordan kravet blir tilfredsstilt. For supplerende opplysninger vises til rundskriv T-8/79 og T-1/86 fra Miljøverndept.

1.6

Før utbygging kan skje må det foreligge geotekniske grunnundersøkelser og vurdering av fundamenteringsmetode for de tiltak som skal utføres. Det skal også dokumenteres at utbygging ikke vil medføre setningsskader på omkringliggende bebyggelse.

1.7

Adkomstvei og frisiktsoner skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis i B1, B2 og OA.

1.8

Det skal dokumenteres at grunnen er fri for forurensing/ miljøgifter.

1.9

Areal skal beregnes etter Norsk standard 3940.

2. BYGGEOMRÅDER- (pbl. § 25 nr. 1)
(B1 OG B2) KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

2.1

I område B1 og B2 kan det oppføres boligbebyggelse som konsentrert småhusbebyggelse eller rekkehus med tilhørende parkerings- eller carportanlegg.

2.2

Maksimalt tillatt BYA er 30 %. (% bebygget areal pr. netto tomteareal)

2.3

Det kan oppføres bygg med maksimum gesimshøyde 6 m, mønehøyde 9 m. Høyde skal beregnes ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng. I forbindelse med markering av hovedinngang eller ved heisanlegg kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning. Møneretning skal være tilnærmet parallelt eller vinkelrett på Grålumveien.

2.4

Garasjene/ carport skal ha max. gesimshøyde 2,3 m og mønehøyde max 3,5 m. Takvinkel max 27 gr. Maks grunnflate er 25 m² pr garasje / carport. Det skal ikke være flere enn 5 sammenhengende enheter. Garasje / carport kan oppføres utenfor byggegrense, men ikke nærmere Grålumveien enn byggegrense.

2.5

I B1 og B2 kan oppføres frittliggende sportsboder for boligene. Maks grunnflate pr. sportsbod er 5 m². Det skal ikke være flere enn 5 sammenhengende enheter. Bodene kan oppføres utenfor byggegrense. Derimot kan boder ikke oppføres nærmere Grålumveien enn byggegrense.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (pbl. § 25 nr. 3)

3.1

Trafikkområder skal nyttes til henholdsvis kjørevei, gang- og sykkelvei, bussholdeplass.

3.2

Annen veigrunn, AV, skal benyttes som område for støyvoll eller støyskjerm. I området kan det også beplantes med vegetasjon som ikke hindrer frisikt. Støyvoll eller støyskjerm skal, hvis behov i forhold til støyberegninger; ferdigstilles før brukstillatelse kan gis til barnehage eller boliger. Dersom støyvoll/støyskjerm opparbeides før gang- og sykkelvei, må støyvollen/ skjermen utformes slik at gang- og sykkelveien kan bygges senere uten at støyvollen/ skjermen må endres eller flyttes.

3.3

Bussholdeplasser, BHP, skal opparbeides etter normkrav fra Statens vegvesen (Normaler / håndbok 017).

4. FAREOMRÅDER (pbl. § 25 nr. 5)

4.1

Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse i fareområde for høyspentanlegg.(30 m fra senterlinje høyspent).

6. SPESIALOMRÅDE - (pbl. § 25 nr. 6)

6.1

Friluftsområde, SF, langs grøntdraget (Vetabekken) skal sikre biologisk mangfold, dyre- og fugleliv i området. Trevegetasjon omkring Vetabekken og åpne bekkepartier skal derfor i størst mulig grad bevares. Friluftsområdet skal sikre allmenhetens frie ferdsel i det sammenhengende beltet sydfra som forbinder de store friområdene på nordsiden av reguleringsområdet.

6.2

Frisiktsone
I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsonen) skal det være fri sikt i en høyde av
0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

6.3

PV er privat adkomstvei.

6.4

Område T er avsatt til kommunalteknisk anlegg (trafo)

7. FELLESOMRÅDER – (pbl § 25, nr. 6)

7.1

F1-F4 er felles lekeareal for B1 og B2.

Lekeplassen skal inneholde minimum en sandkasse, benk og noe fast dekke til trehjulsykling, manøvrering av rullestol og frasetting av barnevogn. Lekeplassen bør også inneholde klatreredskap og huske.

Lekeplassen skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Barne- og familiedept.

Det kan ikke gis brukstillatelse for noen bolig i B1 og/ eller B2 før lekeplassen er opparbeidet i samsvar med disse reguleringsbestemmelsene.

8. KOMBINERT FORMÅL

OA OFFENTLIGE / ALLMENNYTTIG (pbl. § 25, 2. ledd)

8.1

I område OA skal det oppføres bygninger og anlegg relatert til barnehage med tilhørende funksjoner.

8.2

Tillatt BYA er 20 %. BYA er % bebygget areal pr. netto tomtareal.

8.3

Det kan oppføres bygg med maksimum gesimshøyde 4 m mønehøyde 9 m. Høyde skal beregnes ut fra gjennomsnittlig opprinnelig terreng.

Takvinkel skal være max. 27 grader. 4.2

I forbindelse med ventilasjonsoppbygg eller markering av hovedinngang kan det tillates avvik fra gitt høydebegrensning.

8.4

Offentlige bygninger – barnehage, skal ha 0,6 biloppstillingsplasser pr. ansatt.

Parkering og adkomst skal legges til tomtens nordside.

Minimum 5% av parkeringsplassene i planområdet OA skal reserveres og være tilrettelagt for funksjonshemmede. Parkeringsplass for funksjonshemmede skal ha minimum bredde 380 cm og minimum lengde 500 cm. P-plassene for funksjonshemmede skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger, og slik at en ikke må krysse kjørevei.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukslille: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601187490
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. 874560642

Navn SARPSBORG KOMMUNE KART OG GEODATA

Adresse Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. 998682640

Navn GRÅLUMVEIEN BORETTSLAG 1

Bruksenhet Adresse Postboks 335, 1702 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Kort 0105

Gnr 2076

Bnr 512

Nye seksjoner															
Kort	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal							
0105	2076	512	0	1	50 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	2	50 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	3	85 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	4	85 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	5	50 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	6	50 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	7	85 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	8	85 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	9	50 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	10	50 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	11	85 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	12	85 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	13	65 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	14	65 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	15	65 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	16	65 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	17	65 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	18	65 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							
0105	2076	512	0	19	65 / 1330	Boligseksjon	Ja	Nei							

19.12.2011 14.33

Side 1 av 2

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-12-04 11:49

Doknr: 1082118 Tinglyst: 23.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

110

GRÅLUMVEIEN 63D

PROAKTIV.NO

111



Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-12-04 11:49

Side 2 av 13

0105 SARPSBORG
Sarpsborg kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg
Orgnr: 874560642

- ☒ Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner
☐ Begjæring om
reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommune	Kommunes navn	Gårdnr.	Bruksnr.	Festl.	Seksjonsnr.
0105	Sarpsborg	2076	512		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Seksjonsnr.	Isert andel
988682640	Grålumveien borettslag		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål (bruk deler)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål (bruk deler)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål (bruk deler)	Tilleggs-areal	S.nr.	Formål (bruk deler)	Tilleggs-areal
1	B 50	B	11	B 85	B	21			31		
2	B 50	B	12	B 85	B	22			32		
3	B 85	B	13	B 65	B	23			33		
4	B 85	B	14	B 65	B	24			34		
5	B 50	B	15	B 65	B	25			35		
6	B 50	B	16	B 65	B	26			36		
7	B 85	B	17	B 65	B	27			37		
8	B 85	B	18	B 65	B	28			38		
9	B 50	B	19	B 65	B	29			39		
10	B 50	B	20	B 65	B	30			40		
SUM BRUK 640			SUM BRUK 690			SUM BRUK			SUM BRUK		
SUM BRUK (TELLERE)			1330 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN								

4. Supplerende tekst

Obs! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene benyttes.

Dato 7/11 Utsteders underskrift *Peter J. Andersen*
AdvokatOnline.no DokID 240 2010/10 Side 1 av 3

Advokatfirmaet
GRINDSTAD & CO
1703 Sarpsborg

Rett kopi bekreftes:
Olav Aasen



Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-12-04 11:49

Side 3 av 13

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formlstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendommen.
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDETERNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTA URIKTIG
ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

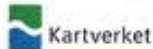
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7.2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7.2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthever ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift	Navn gittas med blokkbokst	Ektefelle/registrert partner
Sarpsborg 7/11-11	<i>Olav Aasen</i>	Olav Aasen	
Grålumveien 1703	<i>Line Thoresen</i>	LINE THORESEN	
Grålumveien 1703	<i>Peter J. Andersen</i>	PETER J. ANDERSEN	

AdvokatOnline.no DokID 240 2010/10

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-12-04 11:49

Side 4 av 13

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato Underskrift ¹¹⁾ Navn gjenles med blokkbokst

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾

☒ Tillatelsen er innført nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdens	Brusnr	Festens	Seksjonsnr	Kommune
2076	512			Sarpsborg

Dato Underskrift Stempel

19.12.2011 *David Bergset* Sarpsborg kommune
Enhet byggesak, landbruk og kart

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Fellet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettshiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd.
Panterett innført i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjørpart.

Dato Utsteders underskrift

19.12.2011 *David Bergset*

AdvokatOnline.no, DokID 240 2010/10 Side 3 av 3

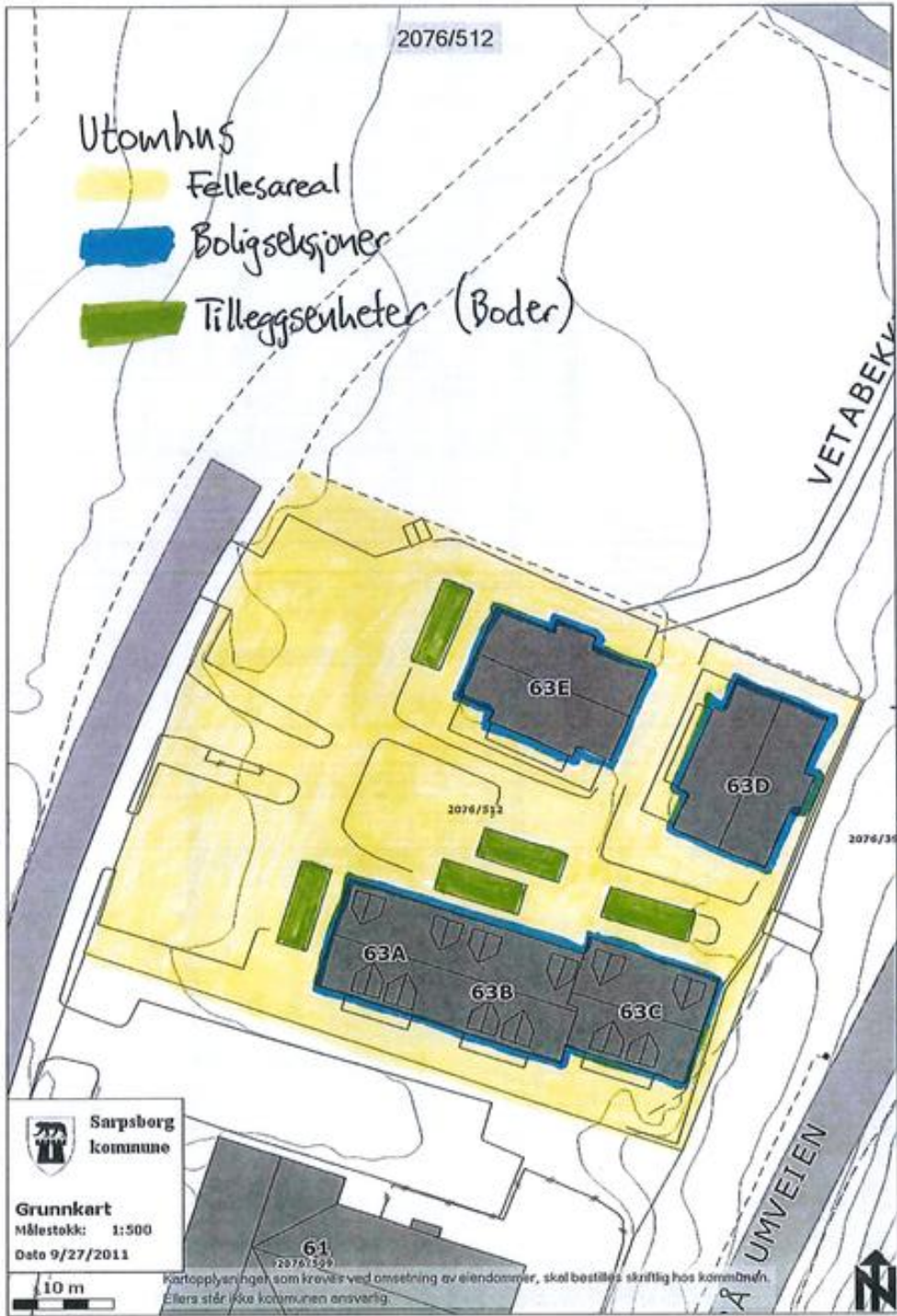


Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-12-04 11:49

Side 5 av 13

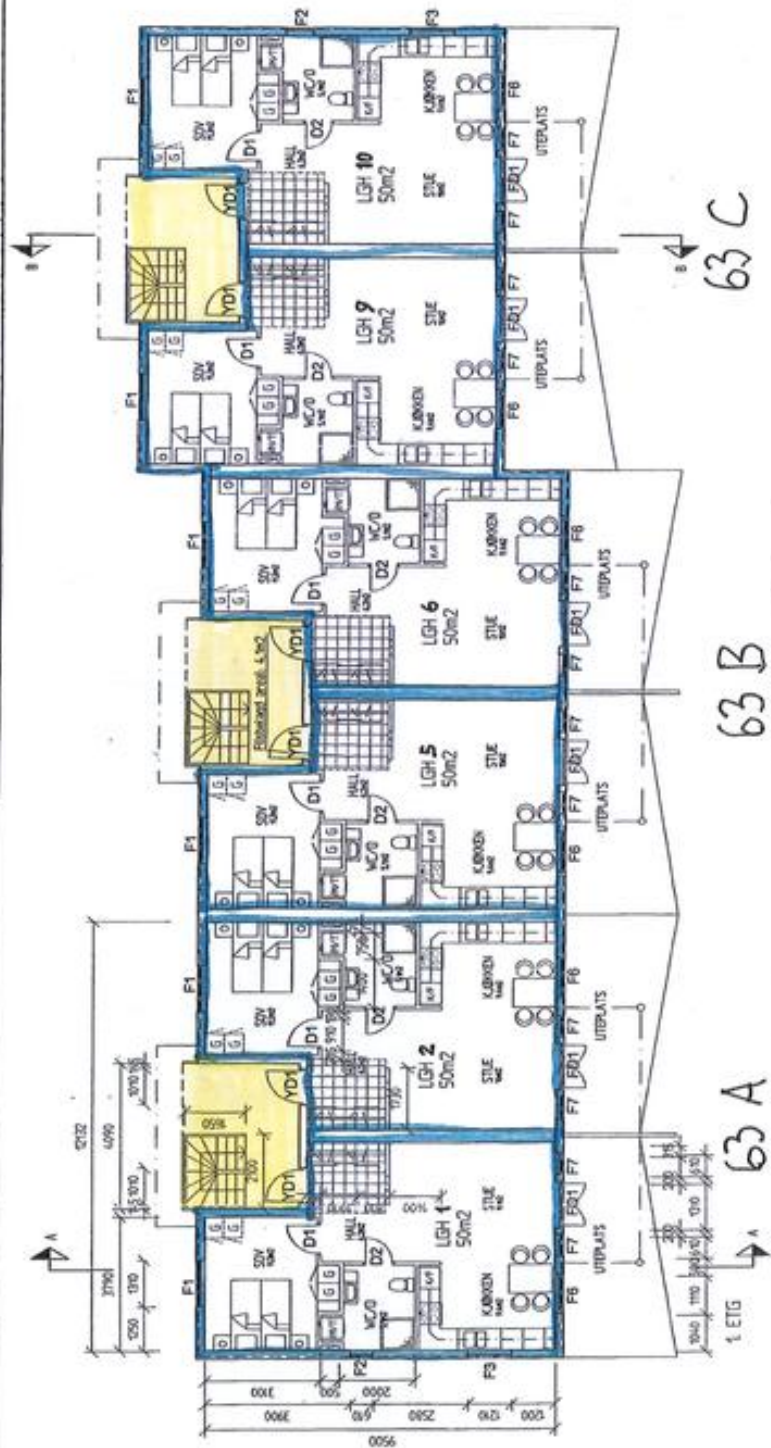
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift

Page 1 of 1

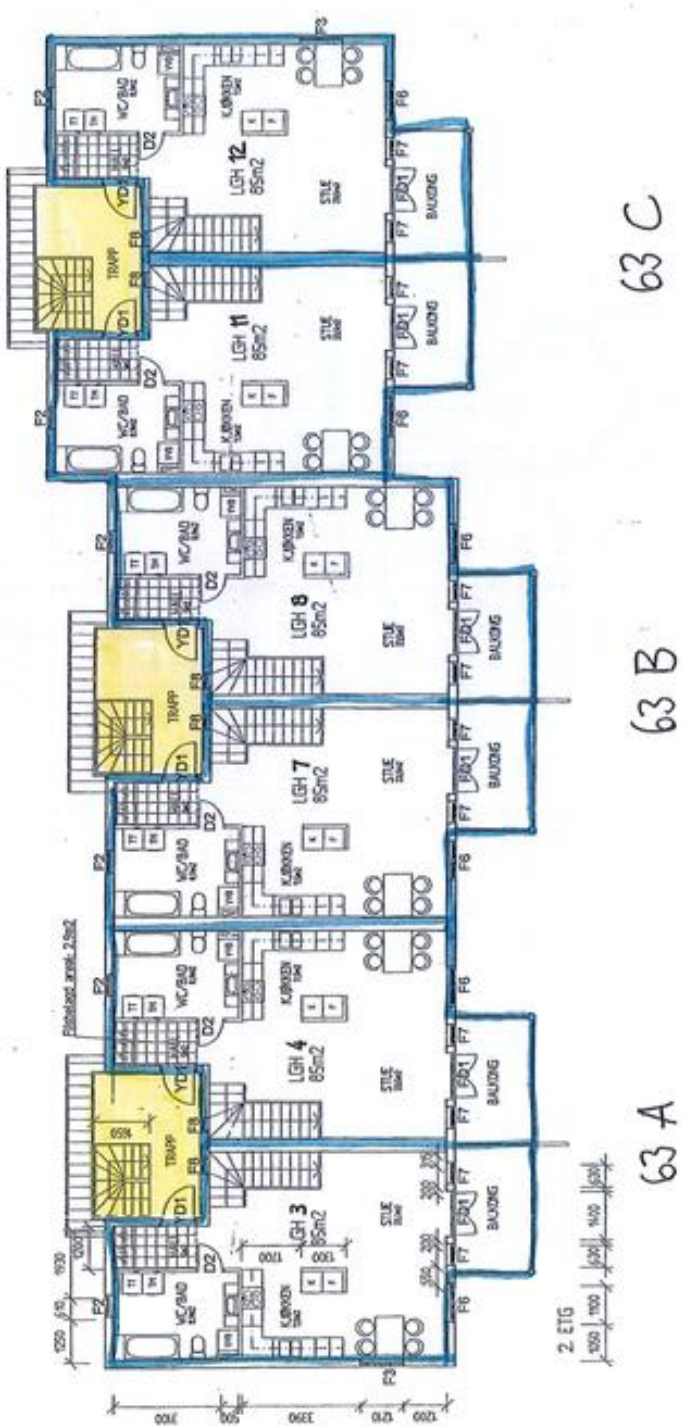


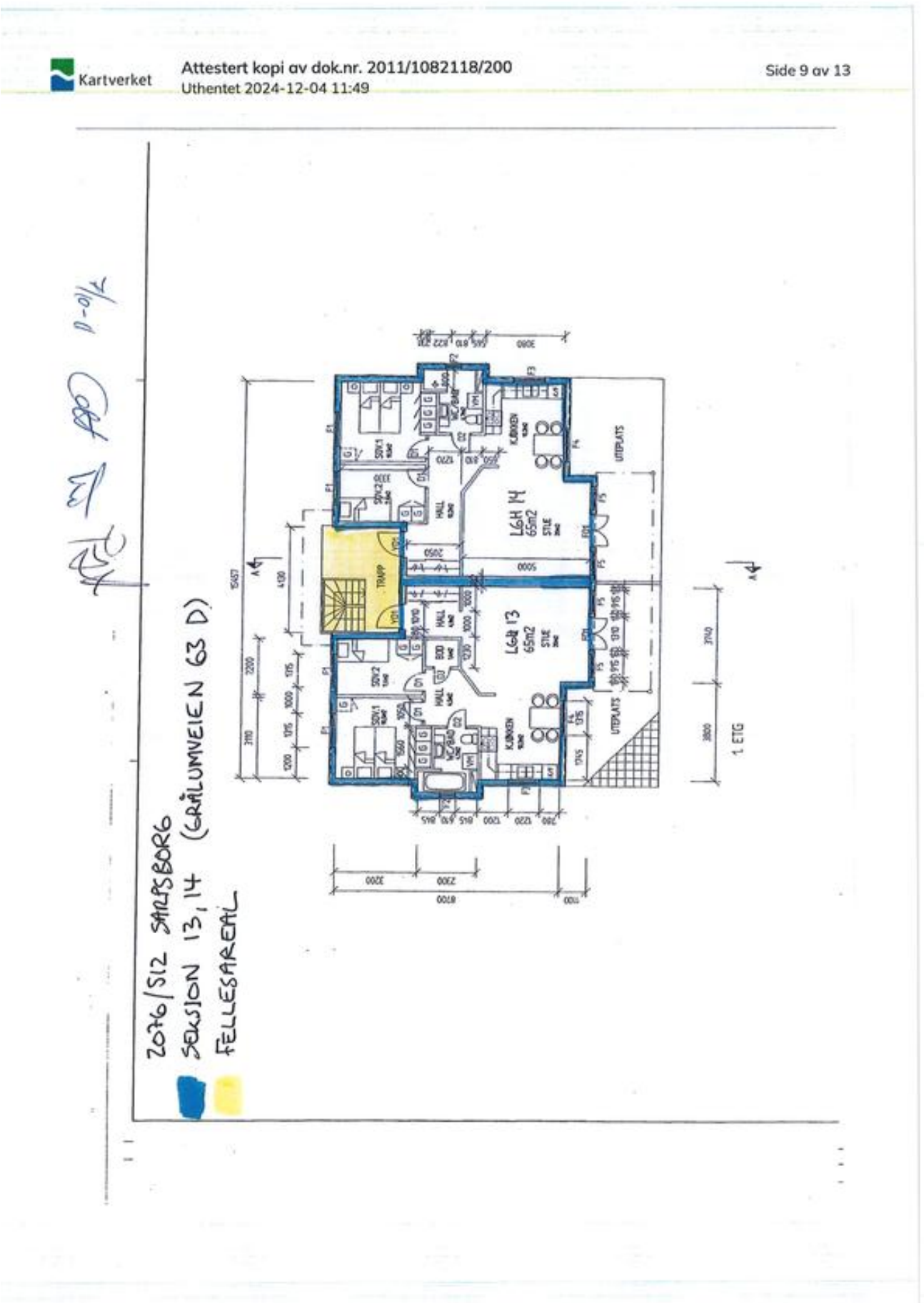
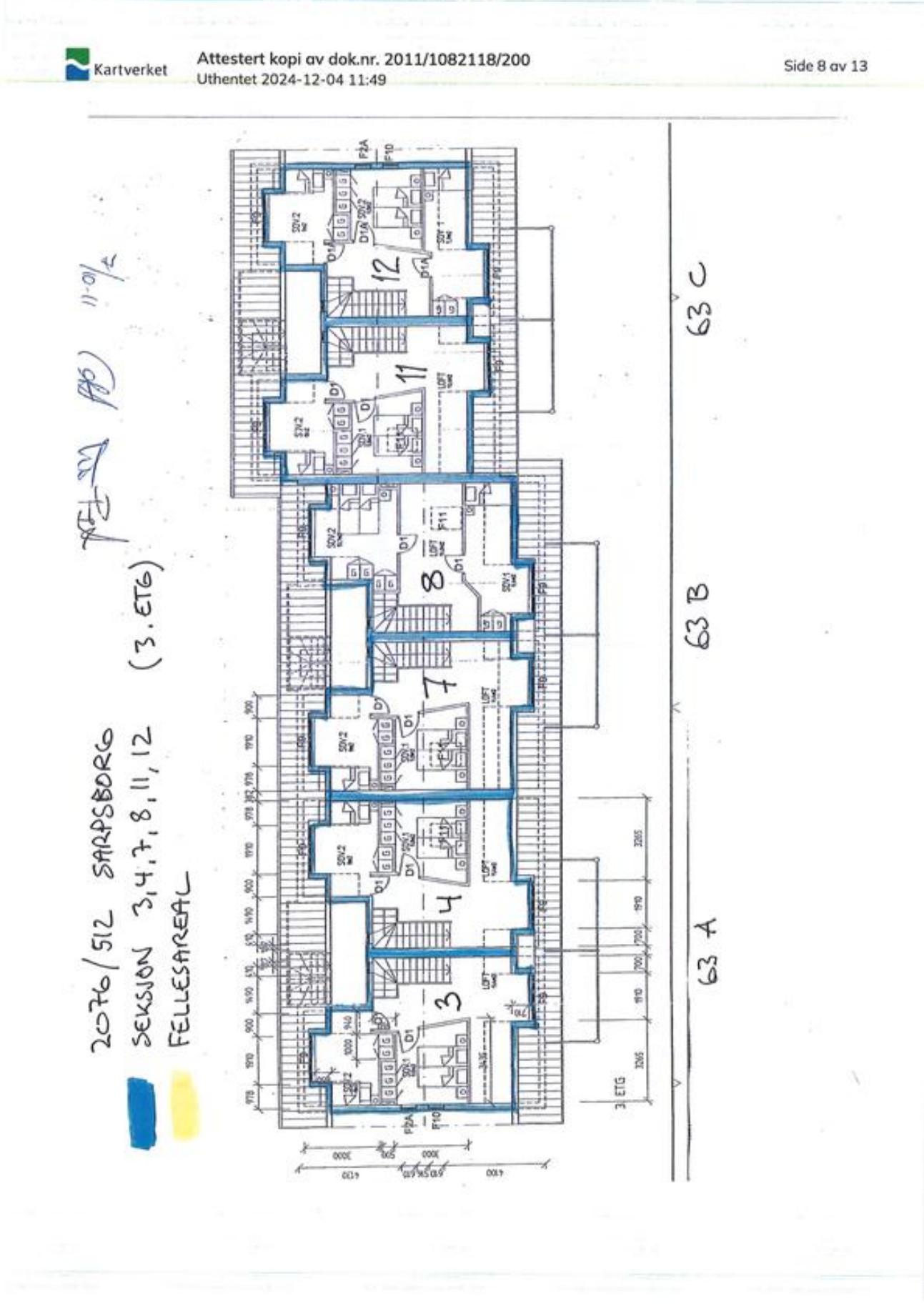
http://kart.sarpsborg.com/gislinewebinnsyn_sarpsborg/AdvancedPrintComponent/PrintFor... 27.09.2011

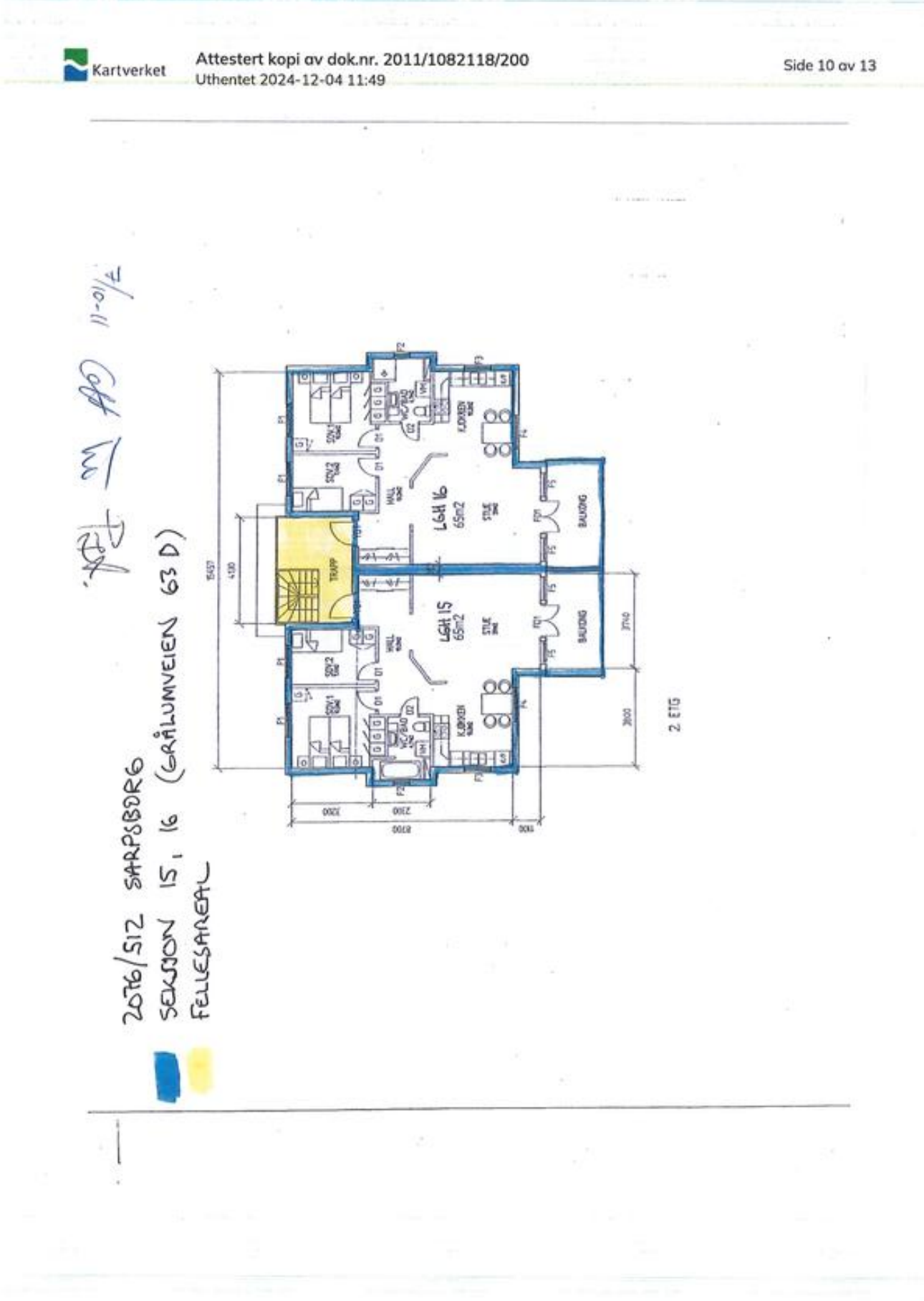
2076/512 SARPSBORG
SEKSION 1,2,5,6,9,10 (1.ETG)
FELLESAREAL

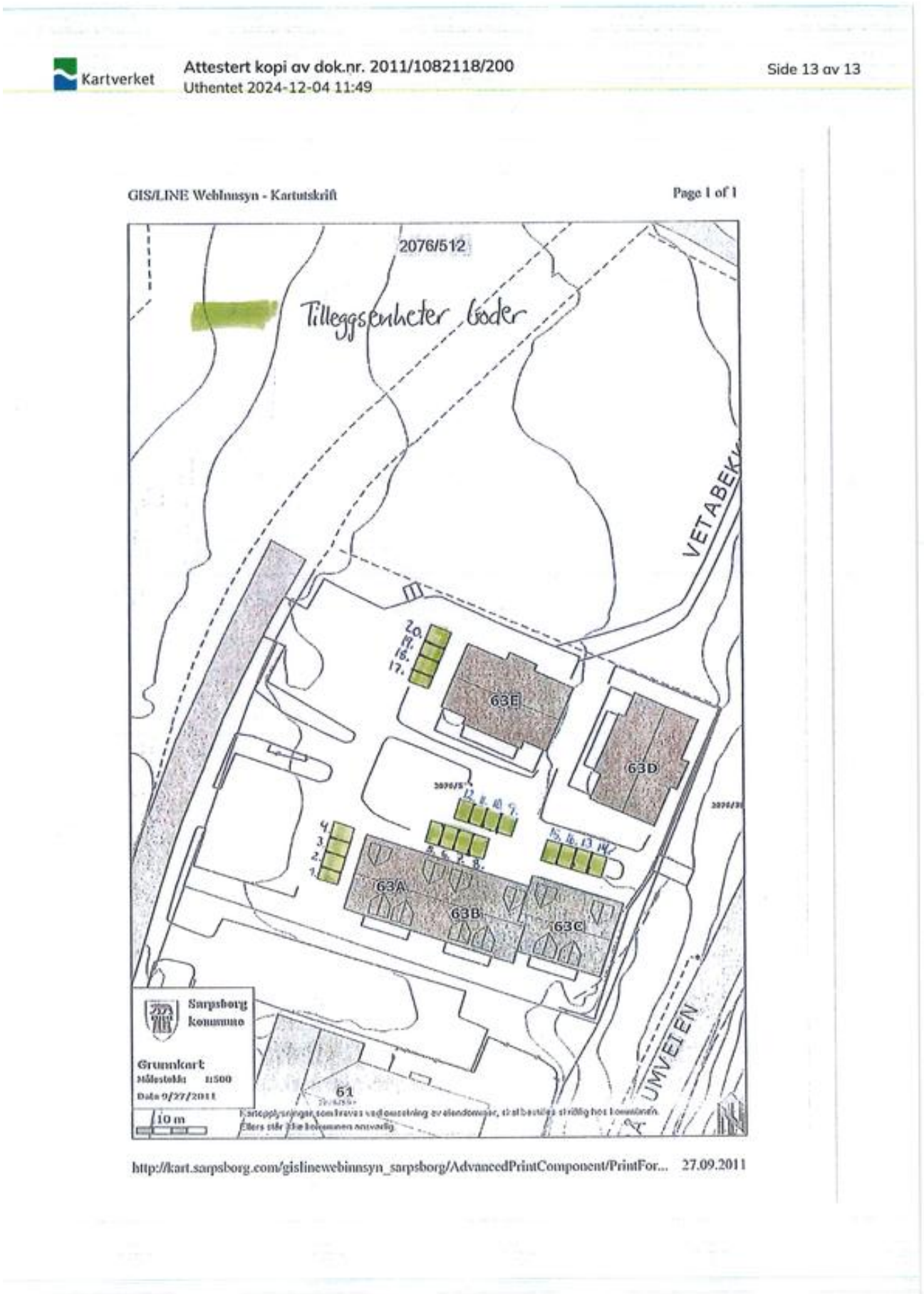
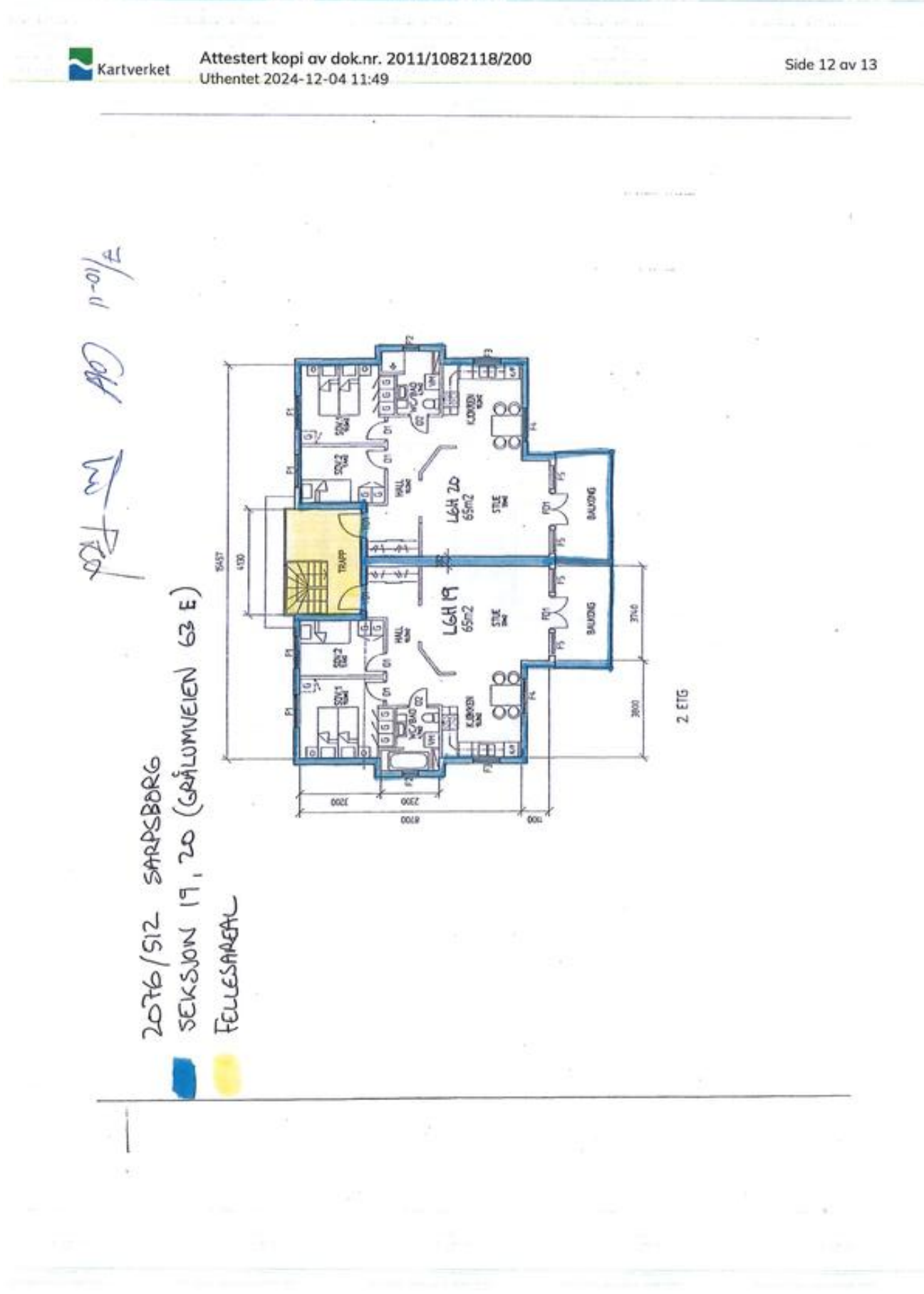


2076/512 SARPSBORG
SEKSION 3,4,7,8,11,12 (2.ETG)
FELLESAREAL











Energiattest



Adresse Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER	
Dato for energimerking 04.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-307538
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 24313670
Gårdsnummer 2076	Bruksnummer 512
Seksjonsnummer 15	Bruksenhetsnummer H0202



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.



Boliginformasjon

Byggeår 2006	Bygningstype Firemannsbolig
Bruksareal 65,0 m²	Oppvarmet bruksareal 65,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 140,92 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 144,03 kWh/m²	Totalt levert pr. år 9 362 kWh
--	--



Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 2: 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.Kjøl - 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 varmelementer 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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 nrområdet

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 studiesteder. 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 henvendelse. 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

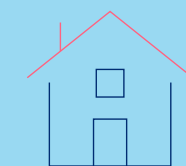
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser 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 Eiendomsmegling 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 budgivnings-plattform, 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 budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, 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:

Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER. Gnr. 2076, bnr. 512, snr. 15 i Sameiet Grålumveien 63, oppdragsnr.: 1700260194
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@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



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

906 47 394

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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