

PROAKTIV

Andelsleilighet i høy 1.
etasje på Greåker med
innglasset veranda

DALVEIEN 114A



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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
- **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
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

Sola

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

Jæren

- **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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

Sarpsborg

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



GREÅKERDALEN

Andelsleilighet i høy 1. etasje på Greåker med innglasset veranda, heis i bygget og kort vei til butikker, skoler og kollektivtransport

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Dalveien 114A, 1718 GREÅKER

Gnr./Bnr.: Gnr. 2078, bnr. 302, andelsnr. 14, org.nummer 950151692 i GREÅKERDALEN 1 BORETTSLAG

Prisantydning: 1.550.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 508.648,-

Totalpris: 2.059.738,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 2/1

BRA: 76 m²

BRA-i: 55 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass på fellesområde.

Tomt: 12607 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.356,-

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

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	20	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28			
Vedlegg			

”

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

Eiendomsmegler MNEF: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

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

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

Meglerhuset Borg AS

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

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

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

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

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

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

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



GREÅKERDALEN

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Greåkerdalen

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

Boligen ligger rett utenfor Greåker sentrum i et etablert boligområde.

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

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

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



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Greåkerdalen Linje 14, 199	2 min 🚶 0.2 km
🚉 Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 🚗 5.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 30 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker PostNord	22 min 🚶 2 km
Coop Extra Grålum Post i butikk	3 min 🚗 2 km

VARER/TJENESTER

📦 Sørli Torget	7 min 🚗
🏪 Apotek 1 Greåker	3 min 🚗

SPORT

⚽ Dalveien balløkke Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽ Tindlund barne- og ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min 🚶 1.4 km
🏊 EVO Greåker	22 min 🚶
🏊 Family Sports Club Sarpsborg Quality	4 min 🚗

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

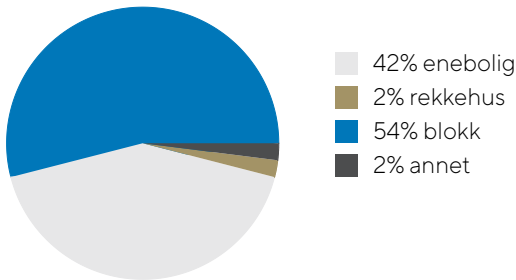


Gode bussforbindelser.

Nærhet til rekreasjonsområder og ved Greåker går Glommastien.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

BOLIGMASSE



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

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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.



Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Tubus barnehage - 8 min
Hinkenhopp idrettsbarnehage - 8 min
Tindlund barnehage - 12 min

Skoler
Tindlund barneskole (Barneskole) - 17 min
Grålum barneskole (Barneskole) - 21 min
Tindlund ungdomsskole (Ungdomsskole) - 17 min
Grålum ungdomsskole (Ungdomsskole) - 4 min
Greåker videregående skole (Videregående skole) - 20 min
Seiersborg videregående skole (Videregående skole) - 6 min

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	21 min 1.9 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 300 elever, 23 klasser	17 min 1.5 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	4 min 2.4 km
Greåker videregående skole 900 elever	20 min 1.8 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	6 min 3.2 km

BARNEHAGER

Tubus barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Hinkenhopp idrettsbarnehage (0-5 år) 64 barn	8 min 0.8 km
Tindlund barnehage (1-5 år) 91 barn	12 min 0.9 km



Sport og trening
Dalveien balløkke - 2 min gange
Ballspill
0.2 km
Tindlund barne- og ungdomsskole - 16 min gange
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...
1.4 km
EVO Greåker - 22 min gange
Family Sports Club Sarpsborg Quality - 4 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

VELKOMMEN TIL DALVEIEN 114A

Vi starter utendørs...

Parkering

Biloppstillingsplass på fellesområde.

Parkeringstype er oppgitt som biloppstillingsplass. Borettslaget har noen garasjer.

Det er kun tillatt å eie en garasje plass. Garasjeplassen skal holdes ryddig. Den skal ikke brukes til reparasjon av biler, dekkoppbevaring, bod/lagringsplass eller som søppelplass. Borettsshavere som har garasjeplass, skal parkere der.

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

Det er lademuligheter på p-plass. Styret opplyser at det er utført tiltak med å endre 8 plasser til 1 fas av totalt 46 plasser. Ladeanlegget/systemet kom med 3 fas på alle 46 plasser. De 8 plassene med 1 fas vil bli merket med reservert for biler som ikke kan lade med 3 fas. 3 fas er litt over middels hastighet på ladingen. 1 fas er noe tregere enn 3 fas på lading.

Innkrevde andre felleskostnader gjelder strøm til elbil-lading utenom ladeanlegg. Andre inntekter gjelder inntekter fra ladeanlegg elbil kr 105.593.

Tomtestørrelse

12 607,00 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Dette er en andelsleilighet i 1. etasje i en boligblokk på 4 etasjer, ferdigstilt i 1971. Blokken er fundamentert med støpte fundamenter, og grunnmuren er av betong. Delevegger mellom leilighetene og felles trappegang er oppført av betong, mens endevegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Utvendig er fasadene dels kledd med Steni fasadeplater, dels pusset og malt, og dels kledd med trepanel som er beiset/malt. Blokken har flatt tak, tekket med papp/folie. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse og balkongdør med 2-lags isolerglass. Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong mot øst som kan åpnes og lukkes, med teppe på gulvet, og i felles trappegang er det støpte trapper og repos med terrazzo samt rekkverk i stålkonstruksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater
Avvik: Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

- Innvendig > Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Våtrom > 1. etasje > Bad /vaskerom > Overflater vegger og himling
Avvik: Det er registrert oppsprekking og avskalling på taklister, samt enkelte mindre misfarginger i himlingen.

- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig > Andre utvendige forhold

- Innvendig > Innvendige trapper

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Elektrisk anlegg:

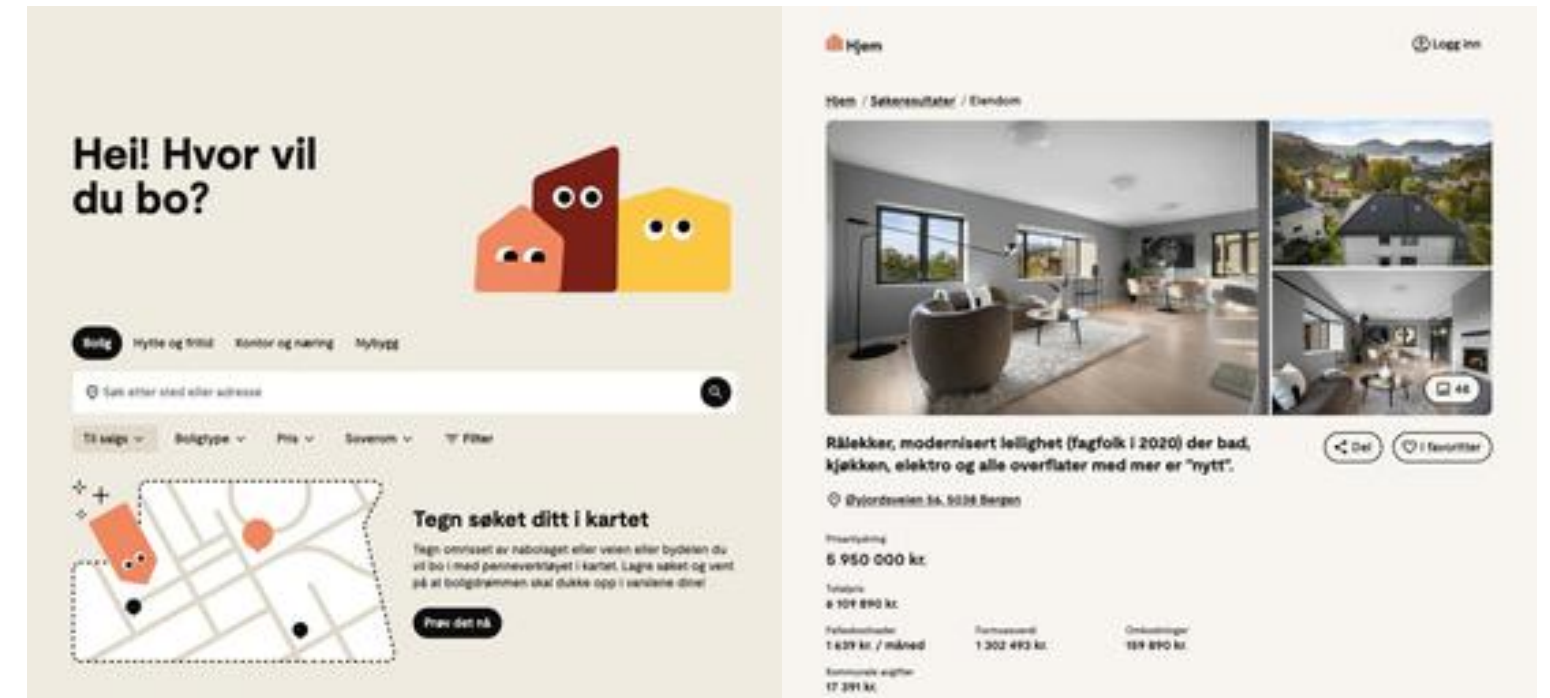
Tilstandsgrad: TG2
Elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.
Tiltak: Elektriske anlegget må ha en utvidet el-kontroll
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Bygningssakskyndig

Witek AS (befaringsdato: Tirsdag, 13. oktober 2026)

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

Lord Philip Chesterfield



Hjem.no

Hjem.no er en markeds plass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.



Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonseren er bygget på gir økt interesse og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.



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 1. etasje og inneholder:

Gang, bad /vaskerom, stue, kjøkken, soverom og bod
Innglasset veranda.

Det medfølger også en bod i kjeller.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 55 kvm
BRA-b: 21 kvm
Total BRA: 76 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

I tillegg er det bod/skap på 1 m² i felles kjeller.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er felles tomt for borettslaget.

Tomten som er felles for hele borettslaget er opparbeidet med grøntareal slik som gressplen, prydbusker og trær.

Borettslaget har anlagt egen lekeplass med diverse

lekeapparater på vestsiden av blokken.

Det er asfalterte biloppstillingsplasser og trafikkarealer.

Lademuligheter på p-plass.

I tillegg er det bod/skap på 1 m2 i felles kjeller.

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Standard

Pen arealeffektiv leilighet som er beliggende i 1. etasje.

Den store verandaen blir en naturlig ekstra stue store deler av året. Her er det god plass til flere sittegrupper, selskap med venner, og mange hyggelige dager/ kvelder. Stuen er lys og trivelig, samt at det er god plass til sofagruppe og spisestue.

Fra stue er det delvis åpen løsning til kjøkken. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter fra 2022 og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

Badet er flislagt og ble rehabilitert i 2013-14 i regi av borettslaget. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Rommet har innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og høyskap. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Det er mekanisk avtrekk.



Det er ett romslig soverom.

I entre er det laget en praktisk garderobe med skyvedører. Godt med oppbevaringsplass. I tillegg kommer et lagringsskap i kjeller.

Innvendige overflater består av laminat på gulvene. Vegger har malte plater, strie og tapet. I himling er det pussede malte himlinger.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Vannledningene i leiligheten ble skiftet i 2013 i forbindelse med rehabilitering av badene. Det er avløpsrør av plast. Avløpsledningene i leiligheten ble skiftet i 2013 i forbindelse med rehabilitering av badene. Leiligheten har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget. Elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Porttelefon i bygget med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Borettslaget har godt med biloppstillingsplasser.

Oppvarming

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabel.

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.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

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

2014:

- Rehabiliter bad og og rørstammer, ferdigstilt i 2014. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013-14. Dokumentasjon: Sjekkliste.

2013:

- I forbindelse med rehabilitering av baderommene ble det også skiftet vannledninger og avløpsledninger i leilighetene.
- Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheten i 2013.
- Skiftet ut alle sikringsskap i 2013.



Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- vaktmester Henning har laget rekkverk med port rundt trappen ned til tilfluktsrommet fra utsiden.
- Vedlikehold bygning: Serviceavtaler og årskontroll brann i tillegg til generelt vedlikehold, deriblant utbedring nødlys og utskifting utgangsdør.
- Vedlikehold garasjer: Utskifting lysarmatur p-kjeller, utbedring jordfeil samt service og rep. av garasjeport.

2023:

- Ladestasjoner med p-plass.

2018:

- Utvidelse og innglassing balkonger, vedlikehold og nye fasadeplater på endevegger i 2018. Balkongene har blitt utvidet og innglasset i regi av borettslaget i 2018-19.

2017:

- Byttet tak i 2017.

2010:

- Solskjerming i 4. etg.

2008:

- Installasjon av heis 2008.

1995:

- Rehabilitering 1995.

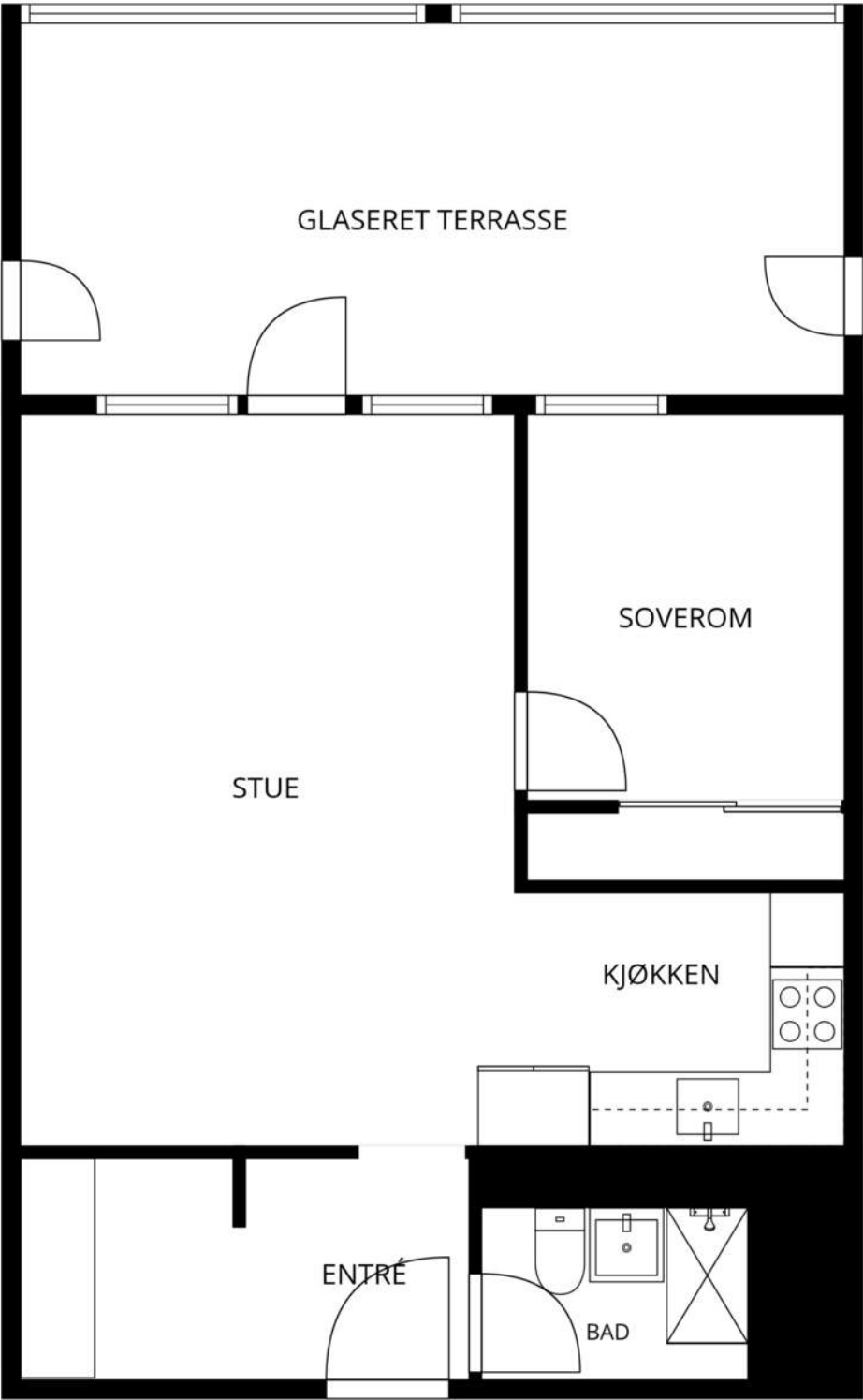
- Rehabilitering 2001/2002.

- Utskiftning av ventilasjonsanlegg.

- Utført tiltak med å endre 8 plasser til 1 fas av totalt 46 plasser. Ladeanlegget/ systemet kom med 3 fas på alle 46 plasser. Disse 8 plassene med 1 fas vil bli merket med reservert for biler, som ikke kan lade med 3 fas.



PLANTEGNINGER



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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

12 607,00 m²

Beskrivelse av tomt

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

ØKONOMI

Forretningsfører

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag

Om borettslaget

Greåkerdalen 1 Borettslag, organisasjonsnummer 950 151 692, er et frittstående borettslag i Sarpsborg kommune. Borettslaget består av 110 enheter. Bygningstype er blokk, og første innflytting var 15.06.1971. Forretningsfører er Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Borettslaget har heis, plassert i inngang A, og sykkelrom i oppgang B. Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Vedtatte saker:

- 2026: Det tillegges et nytt pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten i ordensreglene. Tillegget i ordensreglene medfører en forskyvning i rekkefølgen slik at dagens pkt. 3 vedr. balkonger blir pkt. 4 og så videre. Pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten omfatter at ventilasjonen i hver enkelt leilighet består av avtrekksventil på badet, avtrekksventil på kjøkkenet eller i gangen, spalteventiler over vinduer, ventil på soveromsveggen ut mot balkongen og ventil over døren ut fra soverommet til stuen. Ventilasjonsanlegget skal ikke blokkeres, verken helt eller delvis, også ved endringer på kjøkkeninnredningen. Det skal kun brukes avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet.
- 2026: Styret sørger for en kartlegging av hele ventilasjonsanlegget og gir andelseierne som har feil eller mangler, en frist til å utbedre manglene som blir påvist. Hvis fristen ikke blir overholdt, bestiller styret utbedring for andelseiers regning.
- 2026: Sak fra andelseier om å oppgradere, fornye eller kjøpe inn lekeapparatene på lekeplassen. Styret innhenter pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett, eventuelt neste års budsjett.
- 2026: Sak fra andelseier om rekkverk ned til ladeplassen. Styret innhenter pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett, eventuelt neste års budsjett.
- 2026: Forslag om å plante frukttrær på baksiden av blokken fikk flertall.

Pågående saker:

- Styret har fortløpende behandlet og svart på innkomne saker fra beboere og samarbeidspartnere.
- Styret har fortløpende fått utført nødvendige og påkrevde arbeider.
- Det er derfor ingen behov for renovering, rehabiliteringer eller prosjekter som borettslaget trenger å få utført.
- Gjenstående fra år 2025 er nedgravde søppelcontainere, asfaltering av øvre parkeringsplass og nye trapper i oppgang A og B.
- Det er opplyst at disse arbeidene skal utføres samtidig.
- Det kan være økonomisk mulig å få nedgravde containere høsten 2026, om det ikke skjer noe uforutsett.
- Nedgravde containere og asfaltering av øvre plass vil derfor prioriteres før nye trapper i oppgang A og B skiftes ut.

Felleskostnader pr. mnd

7.356,-

Felleskostnader inkluderer

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

- Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning
- Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

Andel fellesgjeld

508.648,- per onsdag, 9. september 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12130256056, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 73
Saldo per 09.09.2026: 24 352 605
Andel av saldo: 220 644
Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12137641559, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 130
Saldo per 09.09.2026: 31787 343
Andel av saldo: 288 005
Første termin/første avdrag: 31.03.2019 (siste termin 31.12.2058)

Andel fellesformue

35.382,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Budsjettert regnskap for 2026: overskudd kr 1 259 973.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 1 660 376.

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Plante frukttrær på baksiden av blokken.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

- Oppgradere/fornye/innkjøp av lekeapparatene på lekeplassen. Styret innhenter pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett evt. neste års budsjett.
- Rekkverk ned til ladeplassen. Styret innhenter pris og vurderer dette opp mot hva det er rom for i årets budsjett evt. neste års budsjett.
- Nedgravde søppel containere og asfaltere øvre parkeringsplass. Utføre disse arbeidene samtidig.
- Nye trapper i oppg. A og B.

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

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen.
Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

Styregodkjennelse

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

Dyrehold

- Husdyrhold: Se husordensregler.
- Det er tillatt å ha dyr som kun er innendørs og ikke er til sjenanse for de øvrige borettsshaverne.
- Før man anskaffer seg dyr må det søkes om og godkjennes av styret.
- Det vil si dyr som oppholder seg i leiligheten der hvor eier bor. Med innedyr regnes nå katter, hunder, ildere, gnagere, kaniner, fugler, akvariefisk med mer. Uten at særlige forhold skulle tilsi at det er til ulempe for andre borettshavere.
- Som særlig forhold regnes for eksempel allergi mot dyrehår.
- Her kreves det da legeattest som sier at sykdommen er så alvorlig at den det gjelder ikke kan bruke samme oppgang som dyret passerer på sine daglige lufteturer.
- Borettsshaver plikter å opplyse styret om dyrehold, før anskaffelse av dyret.
- Utendørs lufting av dyr skal luftes i bånd på borettslagets eiendom. Båndet skal strammes inn ved møte av øvrige borettshavere.
- Alle ekskrementer etter dyret skal tas opp i egnede poser og kastes på egnet sted.
- Skulle dyreholdet resultere i utslag av allergi hos andre borettshavere, må dyreholdet avsluttes. Dette ved dokumentert allergitest og legeerklæring.
- Balkong er ikke regnet som luftegård for dyreholdet. Dyrene skal derfor ikke stenges ute på balkongen uten tilsyn.
- All mating av eget dyr eller andre dyr fra/på balkong er strengt forbudt.
- Avføring og urinerings skal ikke forekomme på balkongen.
- All lek med dyret som resulterer i støy skal foregå utendørs.
- Etter klokken 22.00 bør også utendørs lek unngås.
- Dyr skal ikke oppholde seg i ganger/korridorer eller øvrige fellesrom. Kun rask transport ut og inn.
- Det er ikke tillatt med dyr i heisen. Servicehunder er imidlertid tillatt. For andre spesielle tilfeller kan det søkes styret om tillatelse til å ta dyr inn i heisen.

Forsikring

Forsikringselskap If Skadeforsikring
Polisenummer polisenummer: sp1170911.3.

Sikringsordning

Borettslaget har ikke inngått avtale om sikringsordning.

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 14 000 000, 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.

Rentekostnader fellesgjeld

2.146,-

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for montering av smalheis i Dalveien 114, gnr. 2078 bnr. 302, datert 10.03.2009.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Søndag, 22. februar 2009

Regulerings- og arealplaner

Følger reguleringsplan GREÅKERDALEN - SELVAAG (plan-ID 21-07), som er en reguleringsplan. Dokumentet opplyser ikke hva eiendommen er regulert til.. 24.05.1973.

Eiendommensbetegnelse

14

Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

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.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 9. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 550 000,00 (Prisantydning)

508 648,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

2 058 648,00 (Kontraktsum totalt)

508 648,00 (Andel av fellesgjeld)

2 058 648,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

2 059 738,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

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

Lovanvendelse

Det er begjært tvangssalg av eiendommen og gjennomføring reguleres således av tvangsfullbyrdsesloven av 26. juni 1992 kapittel 11.

Overtagelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen (3 måneder etter foreleggelse av bud overfor tingretten), såfremt:
- budet er stadfestet (behøver ikke være rettskraftig) og
- kjøpesummen er innbetalt i sin helhet og
- kommunens og sameieres forkjøpsrett er avklart.

Medhjelper vil om ønskelig delta ved overtagelsen av eiendommen.

Dersom selgeren og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper.

Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse.

Kjøpekontrakt

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelse på at handel er kommet i stand.

Skjøtet/Hjemmelsdok.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdsesloven §11-33. Skjøtet blir sendt medhjelperen for videre forføyning. Dersom kjøperen helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at aktuell(e) pantedokument(er) får rett tinglyst prioritet i eiendommen. Medhjelper vil da sørge for oversendelse og tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Utstedelse av inblancoskjøte er ikke mulig.

Feil og mangler

Ifølge tvangsfullbyrdsesloven §11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas som hovedregel i den stand den befinner seg. Det bemerkes at lov om avhending av fast eigedom ikke får anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

(a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.

(b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller

(c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves. Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Rydding og rengjøring

Tvangsfullbyrdsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle selger og kjøper avtaler at selger skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra selgers side normalt ikke berettigte kjøper til prisavslag / erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Nøkler

Overlevering kan skje med mangelfullt nøkkelsett. På generelt grunnlag anmodes kjøper til å skifte lås og eventuelt supplere med flere nøkler for egen regning.

Undersøkelse

Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Eiendommen overtas og gjøres opp av kjøper tre mnd. etter medhjelper sender begjæring om stadfestelse til tingretten. Normalt vil eiendommen bli levert ryddet, tømt og rengjort, men dersom dette ikke blir gjort av dagens eier må kjøper selv gjøre dette. Dersom eiendommen ved overtakelse ikke er fraflyttet, må kjøper selv begjære eiendommen fraveket og bære omkostningene knyttet til dette. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

Budgivning

For tvangssalg gjelder det egne budregler, og disse er nærmere beskrevet i vedlagte budskjema inkl. "Orientering om tvangssalg ved medhjelper". Alle budgivere må sette seg inn i orienteringen før det kan gis bud. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, budet må signeres av budgiver, samt finansieringsplan må oppgis. Det er ikke anledning til å legge inn forbehold i budet. Budjournal utleveres kjøper når eiendommen er solgt, som er når stadfestelseskjennelsen er avsagt. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Interessentene plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøperen og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg, samt av slik undersøkelse som også kjøper har anledning til å foreta.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

For å legge inn bud på boliger som er begjært tvangssolgt kan man bruke budskjema i salgsoppgaven eller få tilsendt egen link fra ansvarlig megler. Ved å benytte elektronisk budgivning bekrefter budgiver å være informert om reglene rundt tvangssalg.

Boligselgerforsikring

Selger kan ikke tegne boligselgerforsikring

Boligkjøperforsikring

Det er ikke mulig å tegne boligkjøperforsikring da dette er et tvangssalg.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår 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.

Dato salgsoppgave
15.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Dalveien 114 A, 1718 GREÅKER
-  SARPSBORG kommune
-  gnr. 2078, bnr. 302
-  Andelsnummer 14

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



Befaringsdato: 13.10.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 13794-1752

Eiendomsverdi ref nr: VU1001

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 9 godt kvalifiserte takstingeniører. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

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

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



Rapportansvarlig



Jørn-André Isnes
Uavhengig Takstingeniør
jorn@witek.no
924 21 101



Oppdragsnr.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 2 av 21

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at aviket 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
- tilleggbygg 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 3 av 21

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 1.etg i boligblokk på 4.etg, ferdigstilt i 1971.

Opplysninger vedrørende byggemåte og utførelse, er dels basert på visuell kontroll, antatt byggemåte for perioden og opplysninger gitt ved befaringen. Bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved en visuell befaring. Ved salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre boliger er bygget etter andre krav og regler enn det som gjelder i dag.

Sobbl opplyser om følgende oppussings-/rehabiliteringsarbeid som berører eiendommen:

- Arbeider gjort i regi av borettslaget:
- Utvidelse og innglassing balkonger, vedlikehold og nye fasadeplater på endevegger i 2018.
 - Rehabiliter bad og rørstammer, ferdigstilt i 2014.
 - Byttet tak i 2017.
 - Utskiftning av ventilasjonsanlegg.
 - Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheten i 2013.
 - Skiftet ut alle sikringskap i 2013.

Takstingeniør anbefaler at hele rapporten leses. Det henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende vurderinger

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1971

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
I entréen er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse, og i stuen en vanlig balkongdør med 2-lags isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong mot øst.
Innglassingen kan åpnes-/lukkes, og på gulvet er det teppe.
Balkongene har blitt utvidet og innglasset i regi av borettslaget i 2018-19
Blokken er fundamentert med støpte fundamenter, og grunnmuren er av betong.
Delevegger mellom leilighetene og felles trappegang er oppført av betong. Endevegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk.
Utvendig er fasadene på blokka dels kledd med Steni fasadeplater, dels pusset og malt, og dels kledd med trepanel som er beiset/malt.
Blokken har flatt tak, tekket med papp/folie.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.
Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har pussede malte himlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.
I felles trappegang er det støpte trapper og repos med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjon. I felles midtgang er det belegg på gulvet.
Det er installert personheis mellom kjelleretasjen og de øvrige etasjene i blokka i inngang A
Profilerte formpressede dører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013-14.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

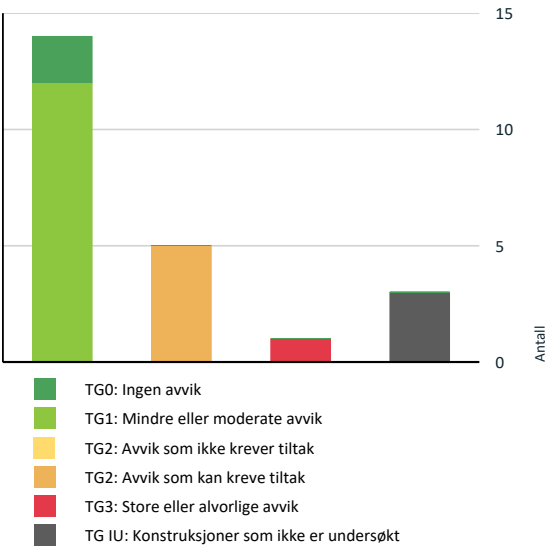
Dalveien 114 A, 1718 GREÅKER
Gnr 2078 - Bnr 302
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

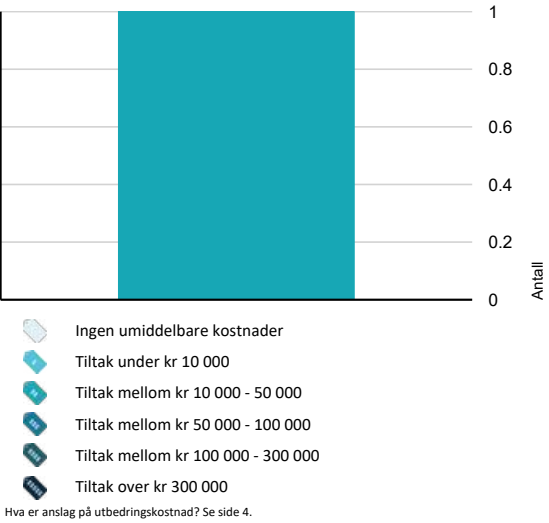


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstingeniør finner det relevant for leiligheten. Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrige bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Rapport over 1 år gammel. Ny befaring gjennomført 22.09.2026. Oppdraget ble da utført som en "nøkkeltakst", det vil si at selger ikke har bistått med opplysninger om boligen. Det har heller ikke vært anledning til å ta seg inn i eventuelle boder i fellesområder eller garasjeanlegg.

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad /vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 7 av 21

Dalveien 114 A, 1718 GREÅKER Gnr 2078 - Bnr 302 3105 SARPSBORG	Witek AS Roald Amundsens gate 36 1723 SARPSBORG	
Tilstandsrapport		
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER		
Byggeår 1971		
UTVENDIG		
TO 1 Vinduer		
Beskrivelse Vinduer og verandadør med to-lags isolerglass + karm og ramme av tre i malt utførelse.		
TO 1 Dører		
Beskrivelse I entréen er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse, og i stuen en vanlig balkongdør med 2-lags isolerglass.		
TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Beskrivelse Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong mot øst. Innglassingen kan åpnes/-lukkes, og på gulvet er det teppe. Balkongene har blitt utvidet og innglasset i regi av borettslaget i 2018-19.		
TO KU Andre utvendige forhold		
Beskrivelse Blokken er fundamentert med støpte fundamenter, og grunnmuren er av betong. Delevegger mellom leilighetene og felles trappegang er oppført av betong. Endevegg mot balkong er oppført av isolert bindingsverk. Utvendig er fasadene på blokka dels kledd med Steni fasadeplater, dels pusset og malt, og dels kledd med trepanel som er beiset/malt. Blokken har flatt tak, tekket med papp/folie.		
INNVENDIG		
TO 2 Overflater		
Beskrivelse Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater, strie og tapet. Innvendige tak har pussede malte himlinger.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik:		
Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak:		
Det må forventes behov for oppussing og eventuell modernisering, avhengig av brukerens krav til standard og funksjon. Omfanget av tiltak vil være individuelt og bør vurderes ut fra ønsket bruksnivå og estetikk.		
Oppdragsnr.: 13794-1752	Befaringsdato: 13.10.2026	Side: 8 av 21

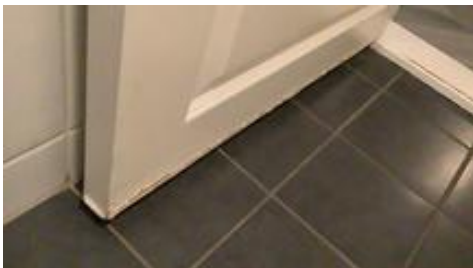
Dalveien 114 A, 1718 GREÅKER Gnr 2078 - Bnr 302 3105 SARPSBORG	Witek AS Roald Amundsens gate 36 1723 SARPSBORG	
Tilstandsrapport		
 		
TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Beskrivelse Etasjeskiller er av betongdekke.		
Vurdering av avvik: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. • Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.		
Konsekvens/tiltak • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.		
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000		
TO 2 Radon		
Beskrivelse Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.		
Vurdering av avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.		
Konsekvens/tiltak • Det bør gjennomføres radonmålinger.		
TO KU Innvendige trapper		
Beskrivelse I felles trappegang er det støpte trapper og repos med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjon. I felles midtgang er det belegg på gulvet. Det er installert personheis mellom kjelleretasjen og de øvrige etasjene i blokka i inngang A		
VÅTROM		
1. ETASJE > BAD /VASKEROM		
Generell		
Beskrivelse Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013-14. Dokumentasjon: Sjekkliste.		
Oppdragsnr.: 13794-1752	Befaringsdato: 13.10.2026	Side: 9 av 21

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Svelleskader på bunn av dør til bad.



1. ETASJE > BAD /VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert oppsprekking og avskalling på taklister, samt enkelte mindre misfarginger i himlingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring med våtromsmaling.



Avflassing av maling på taklister.



Misfarging i himling.



1. ETASJE > BAD /VASKEROM

1 TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Oppdragsnr.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 10 av 21

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.



1. ETASJE > BAD /VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Oppdragsnr.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 11 av 21

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kun noen mindre merker på fronter/benkeplate, som anses som normal bruksslitasje.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. I forbindelse med rehabilitering av baderommene ble det også skiftet vannledninger og avløpsledninger i leilighetene.

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag



1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. I forbindelse med rehabilitering av baderommene ble det også skiftet vannledninger og avløpsledninger i leilighetene

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken.

1 TO 2 Varmtvannstank

Oppdragsnr.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 12 av 21

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget.

1 TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang

1 TO 2 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

Elektrisk anlegg med 40 A hovedbryter, overspenningsvern og jordfeilautomater.

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

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

Oppdragsnr.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 13 av 21

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

Det anbefales å ha brannslukningsapparat på soverom.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

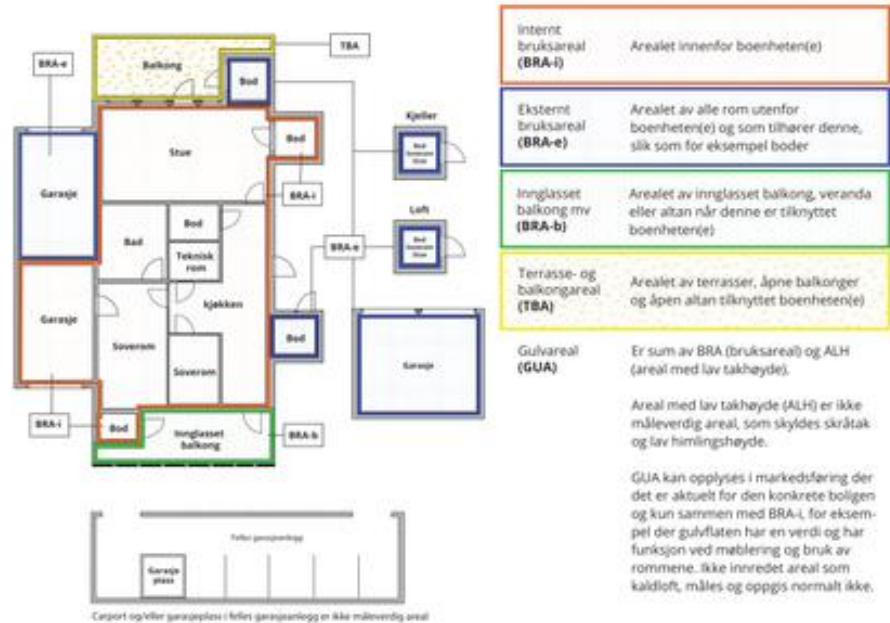
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad /vaskerom, stue, kjøkken, soverom, bod		Innlasset balkong

Kommentar

I tillegg er det bod/skap på 1 m² i felles kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐

Ja

☒

Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐

Ja

☒

Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	51	4

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2026	Jørn-André Isnes	Takstingenør
22.5.2025	Jørn-André Isnes	Takstingenør
	Astrid Øvrevåge	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Dalveien 114 A

Hjemmelshaver

Greåkerdalen 1 Borettslag

Kommentar

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/GREÅKERDALEN 1 BORETTSLAG	950151692		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Astrid Øvrevåge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
14	35 382 31.12.2025	508 648 09.09.2026

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen ligger inn til offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig, via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig, via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

År
1973

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.09.2026		Gjennomgått		Nei

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	
2	13.10.2026	
3	13.10.2026	
4	13.10.2026	
5	13.10.2026	
6	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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:

ii) **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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

iv) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 20 av 21

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

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 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.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 13794-1752

Befaringsdato: 13.10.2026

Side: 21 av 21

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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VU1001>

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard BøeDato utkjørt: 09.09.26 Side 1 av 2

Greåkerdalen 1 Borettslag	Vår ref.:	411/104
Dalveien 114 A	Type:	Frittstående Borettslag
1718 GREÅKER	Eiere:	Astrid Øvrevåge
Organisasjonsnr:	950 151 692	Andelsnr: 14

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 356

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter2 146

Felleskostnader - 14 301

Avdrag909

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 508 648Gjeld siste årsoppg.: 513 994

Klient ajourf. lån: 56 139 948,14Klient gj. s. årsoppg.: 56 732 988

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130256056, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 09.09.2026: 24 352 605

Andel av saldo: 220 644

Første termin/første avdrag: 30.06.2015 (siste termin 30.09.2044)

Lånenummer: 12137641559, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.09.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 130

Saldo per 09.09.2026: 31 787 343

Andel av saldo: 288 005

Første termin/første avdrag: 31.03.2019 (siste termin 31.12.2058)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mona Waleur

Adresse: Dalveien 114 A

Postnr/-sted: 1718 GREÅKER

Telefon: Mob.: 99008244

E-post: moanita@online.no

6: Ligning - 2025

Annen formue: 35 382Gjeld: 513 994Andre inntekter: 1 229

Utgifter: 28 702

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd: 0

Andelsnr: 14Partialobligasjonsnr: 14

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2078/302

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If SkadeforsikringPolisenr: SP1170911.3.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 15.06.1971SSBnr: H0103

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard BøeDato utkjørt: 09.09.26 Side 2 av 2

Greåkerdalen 1 Borettslag	Vår ref.:	411/104
Dalveien 114 A	Type:	Frittstående Borettslag
1718 GREÅKER	Eiere:	Astrid Øvrevåge
Organisasjonsnr:	950 151 692	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 1Oppvarmingstype: Strøm

Heis: Ja

Parkeringstype: Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()

Systemlås: NeiAntall rom: 2

Husdyrhold: Se husordensreglerOppr. antall rom: 2

Livsløp standard: NeiKategori: Kategori 1

Ansiennitetsregler: 1 - Intern - andelseier i borettslaget

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

Annen informasjon:

50

DALVEIEN 114A

PROAKTIV.NO

51

Ordensreglement for Greåkerdalen 1 borettslag

Vedtatt på generalforsamling 11.4.2016. Sist endret 07.04.2026

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

Vedrørende klager.

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

Pkt. 1. Styret og vaktmester.

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

Pkt. 2. Bruksoverlating

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

Pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten

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

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

Det skal kun brukes avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet.

Pkt. 4. Balkongen.

- Rømningsveiluken på balkongen skal ikke blokkeres. Denne må man benytte ved en evt. evakuering/rømning bortover på balkongene.

- Balkongen skal ikke brukes som lagerplass. Brennbart materiale skal ikke oppbevares på balkongen.
- Stoppede møbler er ikke tillatt brukt på balkongen på grunn av brannfare.
- Oppbevaring av søppel på balkongen er ikke tillatt.
- Åpen ild må ikke benyttes på balkongen.
- Det er forbudt å bruke engangsgrill og kullgrill på balkongen.
- Ved bruk av gassgrill på balkongen, **SKAL** alle glassvinduer være åpne på grunn av luftsirkulasjon. Vedlikehold av gassbeholder tilhørende slange og koblingsenhet, er beboers ansvar. Etter endt bruk **SKAL** gasstilførsel slås av, og koblingsenhet skal tas av beholder.
- Det er kun tillatt med 2 * 11 kg. gassbeholdere pr. leilighet, 1 til bruk, og evt. 1 til lagring. Det er forbudt å lagre gassbeholdere i felles bodanlegg, garasjeanlegg osv.
- Risting og lufting av tepper, tøy og lignende fra balkongen er ikke tillatt.
- Det er forbudt å montere opp parabolantennener eller andre typer antenner på balkongen.
- Det er forbudt å montere varmepumpe på balkongen
- Det er forbudt å montere markiser eller lignende på balkongen.
- Det er forbudt å henge opp blomsterkasser på balkongens utside.
- Det er forbudt å montere opp andre gardiner e.l. enn rullegardin som følger med i balkongleveransen. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde de leverte rullegardinene i orden. Rullegardinene må ikke rulles opp fuktige.
- Det er forbudt å bore eller på annen måte å punktere gulvet, himling, ev. metallkledd mellomvegg, aluminiumprofilene eller glasset.
- Mating av fugler og kasting av mat fra balkongen, er forbudt.
- Det er forbudt å kaste gjenstander, sneiper, flasker og lignende fra balkongen.
- Det er forbudt å tildekke balkongens dreneringssystem.
- Det må ikke helles vann ut over balkonggulvet, det renner ned på utsiden av glassene på balkongen under og kan i verste fall komme inn på den samme.
- Balco sin utleverte brukerveiledning, skal følges.
- Hver andelseier fra 1-4 etg. er selv ansvarlig for å holde orden på sin balkong i forhold til hva som er synlig over balkongfronten. For underetasjebalkongene, kreves det mer orden da disse er mer synlig og også mer utsatt for å tiltrekke seg uønskede dyr
- Styret kan ved salg kreve tilgang til borettslaverens balkong for tilsyn. Slikt tilsyn skal om mulig varsles med en uke varsel. Styret kan velge å bruke vaktmesterfirma til å utføre tilsynsoppgaven, som en del av regelmessig oppfølging av borettslaget eiendom.

Pkt. 5. Vask.

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

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

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

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

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

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

Pkt. 7. Røyking.

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

Pkt. 8. Søppel.

8.1

På parkeringsplassen er det følgende containere:

Husholdningsavfall. Ikke alt annet!

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

Glass og metall. Skylls før det kastes.

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

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

8.2

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

Pkt. 9. Ro.

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

kl. 22:00 på hverdager og søndag,

kl. 24:00 på fredager og lørdager.

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

Reparasjoner, snekring, boring og lignende.

Det er ikke tillatt med denne type støy:

etter kl. 20:00 på hverdager,

etter kl. 18:00 på lørdager.

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

Pkt. 10. Garasjeplassen.

Det er kun tillatt å eie en garasjeplass.

Garasjeplassen skal holdes ryddig.

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

Borettslaget har mulighet for å oppbevare dekk i tilfluktsrommet.

Borettsshavere som har garasjeplass, skal parkere der.

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

Pkt. 11. Parkeringsplassen.

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

Pkt. 12. Dørene.

Hovedinngangsdørene er låste hele døgnet.

Dørene i korridorene skal være lukket.

Garasjeporten skal være lukket.

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

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

Pkt. 13. Overtredelse

Overtredelse av ordensreglementet anses som mislighold og kan medføre sanksjoner.

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

Pkt. 14. Dyrehold.

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

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

Se eget dyrereglement.

Svarslipp på dyrereglementet skal signeres og returneres til styret.

Dyrereglement For Greåkerdalen 1 Borettslag

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24.7. Avføring og urinering skal ikke forekomme på balkongen.

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

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

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

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

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

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

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato: _____

Signatur: _____



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

Vedtekter

for Greåkerdalen borettslag org nr 950151692.
vedtatt på generalforsamling den 6.mars 2006
Endret punkt 8-1 (1), vedtatt av generalforsamling den 10. april 2012.
Lagt til nytt punkt 5-3, vedtatt av generalforsamling den 12. mars 2018.
Endring av punkt 8-1 (1) vedtatt av generalforsamlingen den 26.august 2021.
Endring av punkt 8-1 (1) vedtatt av generalforsamlingen den 27. april 2022.
Endring av punkt 5-1 (1) og (2), 5-2 (2 og (3) vedtatt av generalforsamlingen 24.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Greåkerdalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundrekroner.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett
3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating
4-1 Borettslaget

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karm.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

5-3 Innglassede balkonger (vedtatt 2018)

De utvidete og innglassede balkongene er ikke et tilleggs rom som skal brukes som boareal, men skal benyttes som en innglasset balkong. Balkongen anses som et uterom. Andelseier har innvendig vedlikeholdsansvar for balkongen, herunder rengjøring av nedre skinneprofil, rengjøring av glass, rengjøring av aluminium og laminat, rengjøring av betonggulv, rengjøring og smøring av bevegelige deler. Eventuelle utvendige tiltak på eksisterende trevegg i stuedel av leiligheten ut til balkongen, herunder hulltaking og gjennomføringer, skal det søkes skriftlig om, til styret. Ved eventuelle skader på balkongen, glass, laminat, aluminium, skal styret kontaktes umiddelbart. Det er borettslaget som har utskiftningsansvaret for glass, laminat (fyllingsplate), og slike arbeider skal utføres av autoriserte fagpersoner

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en

tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Greåkerdalen 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 07.04.2026 kl. 17:00

Sted: Quality Hotel Sarpsborg

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

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

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

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

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

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

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

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

25.03.2026

Hilsen styret i Greåkerdalen 1 Borettslag

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

Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - ventilasjon

Caverion (firmaet borettslaget bruker til ventilasjonsanlegget) konkluderte i rapport av dato 05.05.25. etter befaring følgende: "Tetting/ blokkering av ventilen på kjøkkenet med kjøkkeninnredning har stor innvirkning på avtrekket for hele stammen med leiligheter. Balansering av riktig luftmengde blir gjort med at disse ventilene sitter i hver leilighet og de blir da justert slik at alle får lik luftmengde. Når disse blir tatt ut eller justert på, så ødelegger dette for alle, som er koblet på denne sjakten/viften. Ved helt eller delvis blokkering av øvrige ventiler i leiligheten påvirker overtrykket vs undertrykket i leilighetene."

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

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

"Pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten
Ventilasjonen i hver enkelt leilighet består av: avtrekksventil på badet, avtrekksventil (oppe i høyre hjørnet) på kjøkkenet eller i gangen, spalteventiler over vinduer, ventil på soveromsveggen ut mot balkongen og ventil over døren ut fra soverommet til stuen.

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

Det skal kun brukes avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet."

4.2 Sak fra andelseier - ventilasjonsanlegget

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

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

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

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

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

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

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

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

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

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

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

4.4 Sak fra andelseier - rekkverk ned til ladeplassen

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

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

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

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

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

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

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

4.6 Sak fra andelseier - plante frukttrær

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

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

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

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

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

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

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

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

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

alle innkallinger).

På bakgrunn av dette foreslår styret at saken avvises.

4.8 Sak fra andelseier - styrets innstilling til saker

Sak innkommet fra andelseier (se vedlegg til sak).

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

Styrets innstilling: Tilsvarende sak ble tatt opp og redegjort for på GF 2025 med følgende vedtak: "Styret må styrebehandle alle innkomne saker og bør gi sin innstilling til saken, slik at den kan behandles på best mulig måte. Ofte sitter styret med informasjon om diverse saker andelseierne ikke er kjent med."

På bakgrunn av dette forslår styret at saken avvises.

4.9 Orienteringssak fra styret vedr. elbil-lading

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

Forslag til vedtak: Styrets orientering tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styreleder har egen ordning, vedtatt på tidligere generalforsamling, med en fast avlønning på kr 8.500 pr. mnd (dette tilsvarer kr 102.000 for et år) i tillegg til dekning av telefonabonnement. Generalforsamlingen fastsetter honoraret til de øvrige styremedlemmene for perioden 2025/2026.

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

6. Valg

Styret har bestått av:

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

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
Mette H. Dickinson og Monica Larsen er på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Greåkerdalen 1 Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Greåkerdalen 1 Borettslag for 2025

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

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

Borettslagets bygninger er forsikret i If Skadeforsikring.

Styret har bestått av

Styreleder, Mona Waleur, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Therese Nilsen Korsnes, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Line Hagen, Valgt fra 16.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Zlatka Iankova, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Petter Arnesen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Monica Larsen, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Mette Hansen Dickinson, Valgt fra 22.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Nødvendige og fortløpende vedlikehold.

Lovpålagte serviser er utført.

Borettslaget har faste serviceavtaler, som blir utført på faste service intervaller gjennom året.

Dette gjelder: det elektriske anlegget, brannslukningsapparater, garasjeporten, heisen, calling anlegget, brannvarslingsanlegget, dører, dør pumper og låskasser.

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

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Greåkerdalen 1 borettslag har gjennom år utført store rehabiliteringsarbeider.

Styret har fortløpende fått utført nødvendige og påkrevde arbeider.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.02.2026

Resultatregnskap for Greåkerdalen 1 Borettslag

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

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag

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

Balance for Greåkerdalen 1 Borettslag

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

Greåkerdalen 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Mona Waleur
Styreleder

Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem

Petter Arnesen
Styremedlem

Line Hagen
Styremedlem

Zlatka Iankova
Styremedlem

Noter

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

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

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

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

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

Disponible midler

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

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

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

Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

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

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

Note 2 - Andre inntekter

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

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

Note 3 - Personalkostnader

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

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

Note 4 - Styrehonorar

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

Note 5 - Andre anleggsmidler

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

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Noter

Note 7 - Drift og vedlikehold

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

Vedlikehold bygning: Serviceavtaler og årskontroll brann i tillegg til generelt vedlikehold, deriblant utbedring nødlys og utskifting utgangsdør.
Vedlikehold heis: Reparasjon og serviceavtale samt periodisk heiskontroll.
Vedlikehold uteområde: Generelt vedlikehold som snøbrøyting, strøing, gressklipping, kontroll lekeplass samt div. beplantning.
Vedlikehold garasjer: Utskifting lysarmatur p-kjeller, utbedring jordfeil samt service og rep. av garasjeport.

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

Note 8 - Andre driftskostnader

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

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

Noter

Note 9 - Tomt

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

Note 10 - Bygninger

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

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

Note 11 - Andre fordringer

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

Note 12 - Endringer egenkapital

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

Note 13 - Egenkapital

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

Noter

Note 14 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137641559	12130256056
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2015
Rentesats:	5,05 %	5,05 %
Beregnet innfridd:	31.12.2058	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	35 300 000	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	32 314 992	25 477 436
Avdrag i perioden:	333 603	725 837
Lånesaldo 31.12:	31 981 389	24 751 599

Pantegjeld

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

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

Note 15 - Borettsinnskudd

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

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

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

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

Resultat og balanse med noter for Greåkerdalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Greåkerdalen 1 Borettslag		
Styreleder	Mona Waleur (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Zlatka Iankova (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Therese Nilsen Korsnes (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Line Hagen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Petter Arnesen (sign.)	09.03.2026



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Greåkerdalen 1 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



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



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Sarpsborg, 9. mars 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor



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

Vedlegg sak 4.3 - 4.6

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

26.02.26.

Greåkerdalen 1 borettslag v/ styret.

Saker til Generalforsamlingen den 07.04.26.

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

JA eller Nei.

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

Rekkverk ned til ladeplassen.

JA eller NEI.

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

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

JA eller NEI.

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

Plante frukttrær på baksiden av blokken.

JA eller NEI.

Mvh

Kimberley Waleur

Vedlegg sak 4.7 og 4.8

Greåker, 29.01.26

Saker til Generalforsamling for Greåkerdalen 1 borettslag, våren 2026.

Sak 1.
Forslag om at det legges til rette for at alle som vil, får mulighet til å være med på avstemninger av saker til Generalforsamlinger om de har vanskeligheter med å være fysisk til stede.
Det bør være både digitalt og fysisk oppmøte parallelt. Da kan man delta på møte uansett hvor man er.

Stem JA eller NEI
Ønsker skriftlig avstemming.

Sak 2.
Forslag om å la være gjengivelse, kommentarer og innstillinger fra styret på alle innkomne saker i innkallinger til alle Generalforsamlinger. Jeg tror det ofte kan føre til at flere tar det for gitt at styret har rett og føler at de da må stemme for styret i stedet for å ha en åpen diskusjon på selve saken. Det blir også mye unødvendig lesing og papirbruk. Styret kan heller være med i diskusjonen og komme med innspill på selve Generalforsamlingen.

Stem JA eller NEI
Ønsker skriftlig avstemming.

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Hanne Dybedahl

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 22 -2 fra sak 4.9 (20 stemmer fra sak 4.9)
Antall fullmakter: 5 - 1+1 fra sak 4.9 (5 fullmakter fra sak 4.9)
Antall stemmer: 27 -2 fra sak 4.9 (25 stemmer fra sak 4.9)

I tillegg møtte:
Medeier/andre: 4
Fra SOBBL: Vigdis Borge og Hanne Dybedahl

Vedtak:
Registreringen ble godkjent.

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

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

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent.

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - ventilasjon

Caverion (firmaet borettslaget bruker til ventilasjonsanlegget) konkluderte i rapport av dato 05.05.25. etter befaring følgende: "Tetting/ blokkering av ventilen på kjøkkenet med kjøkkeninnredning har stor innvirkning på avtrekket for hele stammen med leiligheter. Balansering av riktig luftmengde blir gjort med at disse ventilene sitter i hver leilighet og de blir da justert slik at alle får lik luftmengde. Når disse blir tatt ut eller justert på, så ødelegger dette for alle, som er koblet på denne sjakten/ viften. Ved helt eller delvis blokkering av øvrige ventiler i leiligheten påvirker overtrykket vs undertrykket i leilighetene."

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

Votering: enstemmig vedtatt.

Vedtak:

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

"Pkt. 3 Ventilasjon i leiligheten

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

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

Det skal kun brukes avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet."

4.2 Sak fra andelseier - ventilasjonsanlegget

Sak innkommet fra andelseier.

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

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

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

Vedtak:

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

Vedtaket ble enst. vedtatt.

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

Sak innkommet fra andelseier.

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

Votering: 24 stemte for , 3 mot

Vedtak:

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

4.4 Sak fra andelseier - rekkverk ned til ladeplassen

Sak innkommet fra andelseier.

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

Votering: 24 stemte for , 3 stemte mot

Vedtak:

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

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

Sak innkommet fra andelseier.

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

Votering: 13 stemte for , 14 stemte mot

Vedtak:

Forslaget falt.

4.6 Sak fra andelseier - plante frukttrær

Sak innkommet fra andelseier.

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

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

Vedtak:

Forslaget fikk flertall.

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

Sak innkommet fra andelseier.

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

Votering: 22 stemte mot forslaget.

Vedtak:

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

4.8 Sak fra andelseier - styrets innstilling til saker

Sak innkommet fra andelseier.

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

Votering: 26 stemte mot forslaget, 1 stemte for

Vedtak:

Saken ble avvist.

4.9 Orienteringssak fra styret vedr. elbil-lading

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

Vedtak:

Styrets orientering tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styreleder har egen ordning, vedtatt på tidligere generalforsamling, med en fast avlønning på kr 8.500 pr. mnd (dette tilsvarer kr 102.000 for et år) i tillegg til dekning av telefonabonnement. Generalforsamlingen fastsetter honoraret til de øvrige styremedlemmene for perioden 2025/2026.

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

Andre forslag: ingen

Vedtak:

De øvrige styremedlemmene honoreres med kr 75.000 til intern fordeling.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Ande forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Line Hagen og Therese N. Korsnes

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Mette H. Dickinson og Monica Larsen er på valg.

Forslag: ingen

Vedtak:

Valgt ble: Mette H. Dickinson og Monica Larsen

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

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

Vedtak:

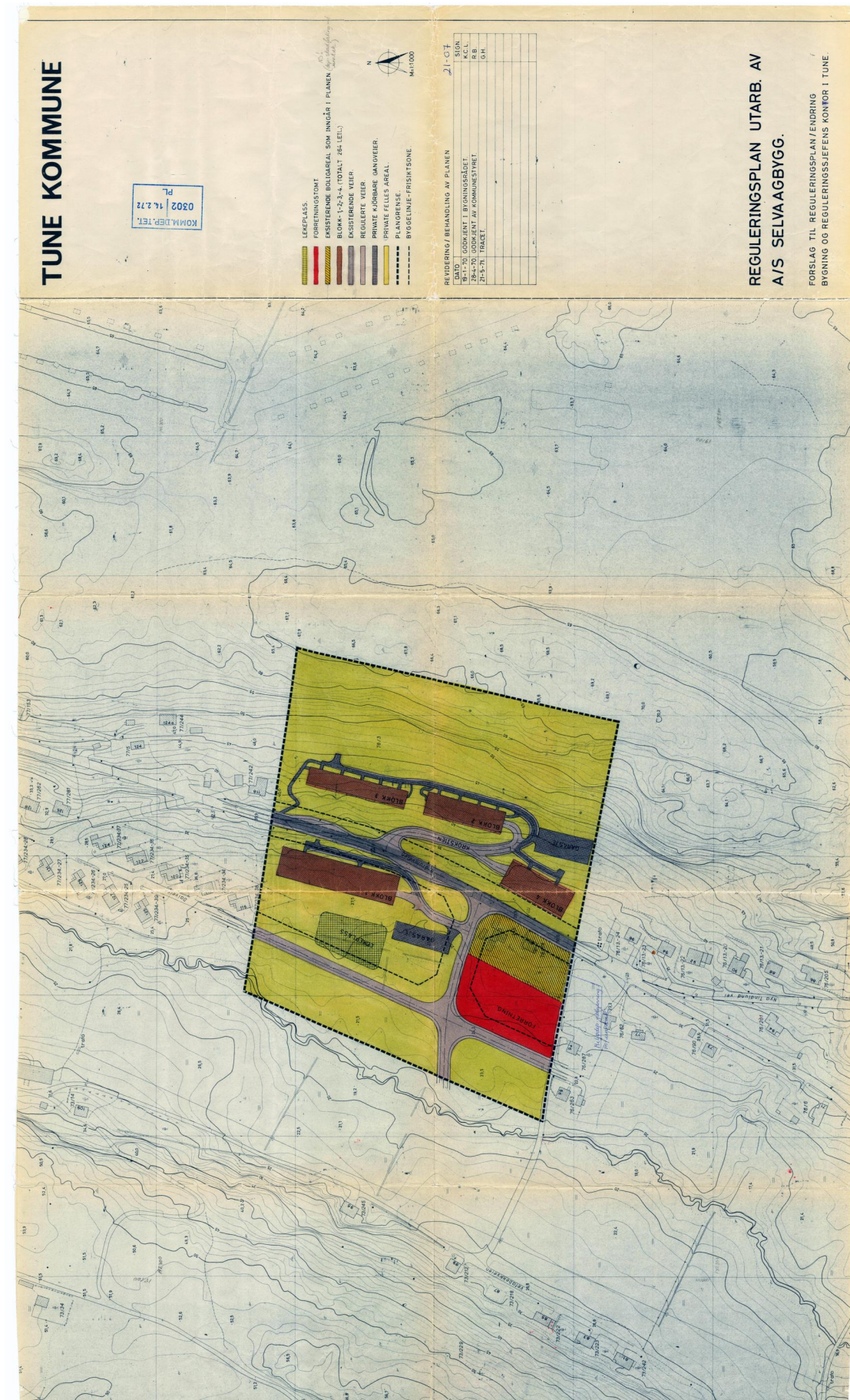
Valgt ble: styret

Protokollen ble opplest før den ble signert.

Protokoll for Greåkerdalen 1 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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





SARPSBORG KOMMUNE

GREÅKERDALEN - SELVAAG

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DENNE PLANEN.

Reguleringsplanen er stadfestet av Miljøverndepartementet 24.05.1973.

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdelseslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

BUDSKJEMA - TVANGSSALG

For eiendommen:

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på overnevnte eiendom:	
Kjøpesum kr:	+ omkostninger og evt. fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave
Dersom overdragelsen er konsesjonspliktig, er det kjøperen som må søke konsesjon. Kjøperen vil være bundet selv om konsesjon ikke blir gitt. Hvilser det odel på eiendommen, har kjøperen risikoen for om odelsretten blir benyttet.	
Budet er bindende for undertegnede til (dato og klokkeslett):	

Fristen skal være minst 6 uker for fast eiendom og andeler i borettslag jf. tvangssallbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for tvangssalg av adkomstdokumenter til leierett eller boret til husrom jf. tvangssallbyrdelsesloven § 12-6.Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøker, forlanges budet med ytterligere 6 uker regnet fra utløpet av fristen. Undertegnede er klar over at budet er bindende når det er kommet til medhjelpers kunnskap.

Jeg er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangssallbyrdelsesloven. Jeg er kjent med at Tingrettens stadfestelseskjennelse kan påankes av partene, at ankefristen er en måned fra kjennelsens dato, og at eventuell anke ikke medfører at budet bortfaller med mindre kjennelsen oppheves. Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper for å begjære skjøtet utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg. Jeg er klar over de særlige regler som gjelder ved tvangssalg, og er gjort kjent med hovedpunktene på dette skjemaets bakside, som jeg har lest.

Finansieringsplan

Egenkapital disponibelt som bankinnskudd	Kr.
Egenkapital etter salg av annen eiendom	Kr.

Långiver

Bank, kontaktperson og kontaktinfo:	
Sum finansiering	Kr.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og forstått salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring / inngivelse av bud og/eller vilkår. Jeg/Vi er kjent med at budet er bindende når det er kommet til meglers kunnskap, og at meglerkontoret har plikt til å gi selger og kjøper kopi av budjournalen.

Navn:	Navn:
Personnr:	Personnr:
Adresse:	Postnr./sted:
Mob:	Mob:
E-post:	E-post:
Sted/dato:	Sted/dato:

Signatur:	Signatur:
-----------	-----------

- legg kopi av legitimasjon her -	- legg kopi av legitimasjon her -
-----------------------------------	-----------------------------------

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Tvangssalg ved medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid vesentlig forskjell, så følgende vil gi en kortfattet orientering om kjøpsinteressertes rettigheter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Medhjelperen

At eiendommen tvangsselges innebærer at det er Tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Arbeidet utføres av en medhjelper som retten oppnevner, og det er kun eiendomsmeglere, advokater og lensmenn som kan være rettes medhjelpere ved tvangssalg av fast eiendom. Som kjøper av en eiendom som tvangsselges, vil det være medhjelperen du skal forholde deg til.

Markedsføring

Dersom du vurderer å kjøpe en eiendom som tvangsselges bør du lese denne orienteringen nøye. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg, men opplysninger som bare eier kjenner til vil i mange tilfeller ikke foreligge. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling ved å fylle ut budskjema fra salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at Proaktiv Eiendomsmegling p.t. ikke har digital løsning for budgivning i tvangssalgssaker. Medhjelper sender ikke inn bud til Tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer. Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet, og denne er vanligvis minimum 6 uker. Det kan ikke tas forbehold i budet, herunder forbehold om konsesjon eller odelsløsning.

Anbefaling av bud for saksøker, begjæring om stadfestelse, anke og evt. forkjøpsrett

Alle bud som inngis vil kun bli formidlet mellom partene av medhjelper – hverken medhjelper eller eier av eiendommen er bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Budet forelegges saksøkeren, samt andre rettighetshavere, med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og be medhjelper foreta ytterligere salgsfremstøt. Dersom et bud blir akseptert av saksøkeren, vil medhjelper begjære dette stadfestet for retten. Når stadfestelseskjennelsen foreligger, er handelen gjennomført, og bindende for alle parter. Det utstedes ikke kjøpekontrakt i tvangssalgssaker, så stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand. Saken kan, frem til Tingrettens stadfestelse av budet har skjedd, trekkes tilbake av saksøker, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Tingrettens meddelelse av stadfestelsen.

Stadfestelseskjennelsen kan påankes, men budet er allikevel bindende for byderen selv om det tar tid før anken blir avgjort. Dersom anken fører frem og stadfestelsen blir opphevet, er byderen fri. Ankefristen er 1 måned fra kjennelses avsigelse, men en anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor Tingretten før kjennelsen avsies.

For boliger som har lov- eller vedtektsbestemt forkjøpsrett, vil hovedregelen være at denne avklares når stadfestelsen er

rettskraftig.

Oppgjør og overtagelse

Overtakelses- og oppgjørsdagen er vanligvis 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Tingretten i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Oppgjør skal skje uavhengig av om boligen er fraflyttet eller ei. Skjer betaling fra kjøper etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt, kan medhjelper etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom eiendommen er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc. Eventuell innflytting før utløp av ankefristen skjer for kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr. oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Saksøktes fraflytting og fravikelse

Når kjøperen er blitt eier, plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte eiendommen. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse. Kjøper blir dog ansvarlig for eventuelle sideutgifter, som f.eks til bortkjøring og lagring av inventar. Man vil normalt sett være forpliktet til forsvarlig lagring av tidligere eiers eiendeler i 4 uker. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser iht. leieforholdet.

Tinglyst skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil medhjelper, etter fullmakt gitt i budskjema, be Tingretten utstede skjøte og således besørge dette tinglyst på kjøpers vegne. Et tvangssalgsskjøte vil, når det tinglyses i grunnboken, automatisk slette alle pengeheftelser som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad, som ikke skal overtas av kjøperen.

Feil og mangler

Når en eiendom tvangsselges er hovedregelen at den selges som den er. Det kan derfor være lurt å være nøye når du besiktiger eiendommen, og kanskje bør du også ha med en bygningskyndig. Reglene i avhendingslova om feil og mangler gjelder ikke, som igjen betyr at mulighetene for å reklamere som kjøper blir vesentlig begrenset. Kjøpet kan ikke heves, men det kan kreves prisavslag dersom: 1) eiendommen ikke er i samsvar med opplysninger om vesentlige forhold gitt av medhjelper, 2) dersom medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og kjøper hadde grunn til å regne med å få, 3) dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med, og 4) at disse forholdene antas å ha hatt innvirkning på kjøpet.

Dersom kjøper krever prisavslag iht. årsakene som nevnt, men det ikke oppnås enighet rundt dette, må kjøper gå til søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld. Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort. Tingretten kan avvise tilbakeholdkrav der de mener kravet er åpenbart grunnløst.

Overstående er basert på hovedreglene i tvangssallbyrdelseslovens kapittel 12, jfr. kapittel 11. Fremstillingen er ikke uttømmende. Konferer alltid medhjelper ved spørsmål før inngivelse av bud.



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
902 99 797
geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg

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