

Dalveien 114 A

Innhold

5

Velkommen til Dalveien 114A

8

Nøkkelinformasjon

28

Plantegninger

30

Eiendommen

39

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Dalveien 114A



Lys & delikat leilighet | Heis | Nyere flislagt bad | Stor innglasset veranda | Garderobesrom

Monica Aronsen i Holmskau & Partners ønsker deg velkommen til denne lyse & delikate leiligheten i Dalveien 114 A!

Leiligheten ligger i nærhet til heis - noe som gjør det ekstra praktisk for deg og dine besøk. Når du kommer inn finner du først en hyggelig gang med et garderobesrom direkte innenfor. Videre finner du badet som er nyere oppusset i regi av borettslaget. Fliser på gulv og vegg, varmekabler og opplegg for vaskemaskin & tørketrommel. Stuen er lys og åpen med god plass til både spisestue og stor sofagruppe. Du har herfra direkte utgang til en stor innglasset veranda på ca 20 kvm. Kjøkkenet har malte glatte fronter med god skap- og benkeplass. Praktisk hylleløsning og bred åpning gjøre kjøkkenet åpent og lett å like.

&HØYDEPUNKTER

- Hvitevarer på kjøkken medfølger
- Lekkert soverom med ny skyvedørsgarderobe
- Garderobesrom med skap og hyller
- Bod i kjeller
- Heis
- Lademuligheter på p-plass
- 3.etg
- Lave omk. ved kjøp
- Kun intern forkjøpsrett

Her kan du flytte rett inn!



Greåkerdalen

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Dalveien 114A

Prisantydning	1 650 000
Fellesgjeld	530 320
Omkostninger	7 400
Totalpris	2 187 720

Fellesutgifter	7 043 pr. mnd.
Bruksareal	76 m ²
BRA-i:	55 m ²
BRA-b:	21
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	12 607 m ²
Byggeår	1971





Kontakt vår megler

Holmskau & Partners



Monica Voraberger Aronsen

Eiendomsmegler MNEF

92806399

monica@partners.no

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

St. Marie gate 112, 1725 Sarpsborg





































Plantegning



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

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 1 650 000,-
Andel fellesgjeld kr 530 320,-

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

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Forhåndsavklaring forkjøpsrett kr 6 400,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr
2 187 720,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 530 320,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kjøper vil ha muligheten til å tegne boligkjøperforsikring ved handelen. Denne koster kr. 8250,- og leveres av Tryg Forsikring.

Felleskostnader

Kr. 7 043,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Personalkostnader

Styrehonorar

Arbeidsgiveravgift og pensjon

Revisjonshonorar

Forretningsførerhonorar

Renhold

Vedlikehold

Kabel TV

Forsikringer

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt

Kostnader strøm, energi

Andre driftskostnader

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Kr. 530 320,- pr. 11.04.2024.

Andel fellesformue

Kr. 35 051,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer: 12130256056, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.04.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 11.04.2024: 25 989 856

Andel av saldo: 235 478

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

Lånenummer: 12137641559, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.04.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 11.04.2024: 32 541 996

Andel av saldo: 294 843

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i fellesutgiftene.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 552 668,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 100 138,00.

Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 76,0 m²

- BRA-i: 55,0 m²

- BRA-b: 21,0 m²

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

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av

eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Monica Aronsen i Holmskau & Partners ønsker deg velkommen til denne lyse & delikate leiligheten i Dalveien 114 A!
Leiligheten ligger i nærhet til heis - noe som gjør det ekstra praktisk for deg og dine besøk.

Når du kommer inn finner du først en hyggelig gang med et garderoberom direkte innenfor. Videre finner du badet som er nyere oppusset i regi av borettslaget. Fliser på gulv og vegg, varmekabler og opplegg for vaskemaskin & tørketrommel. Stuen er lys og åpen med god plass til både spisestue og stor sofagruppe. Du har herfra direkte utgang til en stor innglasset veranda på ca 20 kvm. Kjøkkenet har malte glatte fronter med god skap- og benkeplass. Praktisk hylleløsning og bred åpning gjøre kjøkkenet åpent og lett å like.

&HØYDEPUNKTER

- Hvitevarer på kjøkken medfølger
- Lekkert soverom med ny skyvedørsgarderobe
- Garderobeskap med skap og hyller
- Bod i kjeller
- Heis
- Lademuligheter på p-plass
- 3.etg
- Lave omk. ved kjøp
- Kun intern forkjøpsrett

Her kan du flytte rett inn!

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.

Innhold

- Entré
- Bad
- Bod
- Stue
- Kjøkken
- Soverom

Overflater

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 malt innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen ventileringsanordning fra kjøkkenet.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med Holmskau & Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer. Det er mulig å leie parkering i garasje. Det må undersøkes nærmere med styre om tilgjengelighet. Selger leier i dag parkering i garasje for kr. 250,- pr. mnd.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ingen kommentarer i sitt egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven annet enn følgende:
Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag? Felles for borettslaget.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Ingen.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Dører:

I entréen er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse, og i stuen en vanlig balkongdør med 2-lags isolerglass. Vurdering av avvik: Det er avvik: Balkongdør er noe vanskelig å åpne eller lukke. Tiltak: Dør bør justeres.

Utvendig > Andre utvendige forhold:

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. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke. Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 20 mm +/- . 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.

Innvendig > Innvendige dører:
Profilerte formpressede dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gjeldet dør til soverom som går i teppe. Enkelte dører må justeres.

Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk:
Det er ingen ventilering fra kjøkken. Vurdering av avvik: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget, men den gamle varmtvannsberederen står fortsatt i kjøkkenbenken.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Utvendig:

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. 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.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. På badet er det nedsenket himling med malte takplater. Ellers er det 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.

Tomt

Denne tomten er eiet.
12607,00 kvm.

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger, datert 01.06.1971.

Adgang til utleie

Kortidsutleie av hele boligen uten styrets samtykke er tillatt i inntil 30 døgn pr. år jfr. Borettslagsloven 5-4.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med strøm.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget. Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang. Sikringsskap plassert i felles trapperom utenfor ytterdør. Skapet er felles med nabo. Elektrisk anlegg med 40 AHS, overspenningsvern og jordfeilautomater.

Røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat. Det ble installert nytt felles brannvarslingssystem for alle leilighetene i 2013.

Offentlige forhold

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisnr. 1170911.3.1.

Regnskap

Regnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

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

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

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

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

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

2012: Vedtak på ekstraordinær GF 29.11 - Utskifting av avløpsledninger, etabl. felles berederrom, rehab. av bad, bytte baderomsdør/ventilasjonskanaler og elektroarbeider. Arbeidet ble utført i 2013/2014.

2017: Vedtatt på ekstraordinær GF 30.11 å gi styret fullmakt til å inngå avtale om balkongutvidelse på 1,5 m, innglassing av balkongene, nødv. vedlikehold av balkonger, utskifting av vinduer, isolering og nødv. vedlikeh. av endevegger og nye fasadeplater. Prosjektet var ferdigstilt januar 2019.

Arbeider gjort i regi av borettslaget:

- Utvidelse og innglassing balkonger, vedlikehold og nye fasadeplater på endevegger i 2018.
- Rehabilitering bad og og rørstammer, ferdigstilt i 2014.
- Byttet tak i 2017.
- Utskiftning av ventilasjonsanlegg.
- Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle leilighetene i 2013.
- Skiftet ut alle sikringsskap i 2013.

Dyrehold

Ref husordensregler:

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

Ref vedtekter:

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.

Regulering

Kommuneplan:

Id - 201201

Navn - Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026

Platype - Kommuneplanens arealdel

Status - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse - 18.06.2015

Kommuneplan under arbeid:

Navn - InterCity Fredrikstad Sarpsborg

Status - Planlegging igangsatt

Platype - Kommunedelplan

Reguleringsplan:

Id - 21007

Navn - Greåkerdalen - Selvaag

Platype - Eldre reguleringsplan

Status - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse - 24.05.1973

Reguleringsplan under arbeid:

Id - 202312

Navn - Gang og sykkelvei Greåkerdalen

Status - Planlegging igangsatt

Platype - Detaljregulering

Eiendommen ligger innenfor et av planalternativene for kommunedelplan InterCity på strekningen Rolvsøy - Borg bryggerier som har vært på høring. For ytterligere informasjon kontaktes Bane NOR. Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Se plananalysen for mer informasjon. Arealplanen er under revidering. Revideringen kan resultere i endringer av både kart og bestemmelser. Dersom eiendommen ligger innenfor hensynssone H810_Sandesund-Greåker og H810_Ny bru over Glomma i Sarpsborg utgår hensynssone: 'Krav om felles planlegging'. Kulturminner : For ordens skyld, arealplanene inneholder ikke alle opplysninger knyttet til kulturminner. Tiltakshaver oppfordres til å sjekke kulturminnebaser.

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

det som hovedregel være kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan sentrum som gjelder ved behandling av byggesaker.

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og

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

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis. Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Monica Voraberger Aronsen per e-post monica@partners.no eller sms: +47 92 80 63 99. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

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

Ansvarlig megler er Monica Voraberger Aronsen / +47 92 80 63 99/ monica@partners.no.

Prod. dato: 19.06.2024

Om oppdraget

Eier

Eier er Sandra V Fallang Olsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Dalveien 114A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 2078, bnr. 302, andelsnr. 39 i Greåkerdalen I Borettslag i Sarpsborg.

Vårt oppdragsnummer er 194240137.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 30 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 10 900,00

Oppgjørshonorar : 6 900,00

Elektroniske signeringer: 1 500,00

Standard markedspakke kr 19 900,- inneholder:
annonse finn.no, annonse partners.no, digital
annonsering på Facebook, Instagram og nettsider,
digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.:
19 900,00

Visninger gratis: 1,00

Tekniske dokumenter

Dalveien 114A

Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Sarpsborg stasjon	10 min
Linje RE20	5.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 35 min
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 49 min
Greåkerdalen	0 km
Linje 14, 199	

Skoler

Tindlund barneskole (1-7 kl.)	18 min
382 elever, 20 klasser	1.4 km
Grålum barneskole (1-7 kl.)	20 min
490 elever, 22 klasser	1.6 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
339 elever, 28 klasser	1.7 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
371 elever, 18 klasser	2.5 km
Greåker videregående skole	27 min
900 elever	1.9 km
Seiersborg videregående skole	5 min
52 elever	3.2 km

«Fin og trygg plass å bo»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

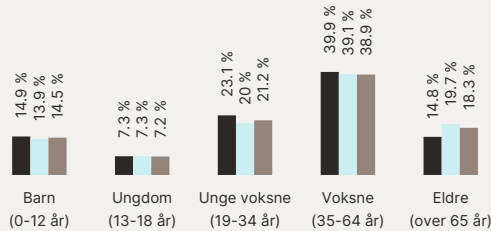


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tubus barnehage (1-5 år)	6 min
90 barn	0.5 km
Hinken hopp idrettsbarnehage (1-5 år)	9 min
64 barn	0.7 km
Tindlund barnehage (0-5 år)	11 min
90 barn	0.8 km

Dagligvare

Kiwi Greåker	25 min
PostNord	1.9 km
Coop Extra Grålum	3 min
Post i butikk	2.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

 Gateparkering

Lett 85/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

Sport

- 

Dalveien balløkke

3 min 

Ballspill

0.2 km
- 

Opstad balløke

16 min 

Ballspill

1.1 km
- 

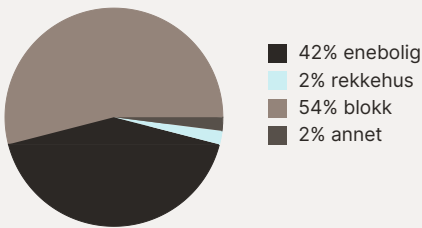
EVO Greåker

25 min 
- 

Family Sports Club Sarpsborg Qu...

4 min 

Boligmasse



«Rolig boligområde»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

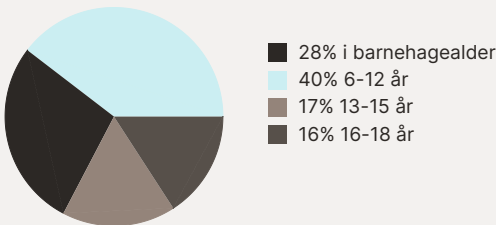
Stopp Tune

7 min 
- 

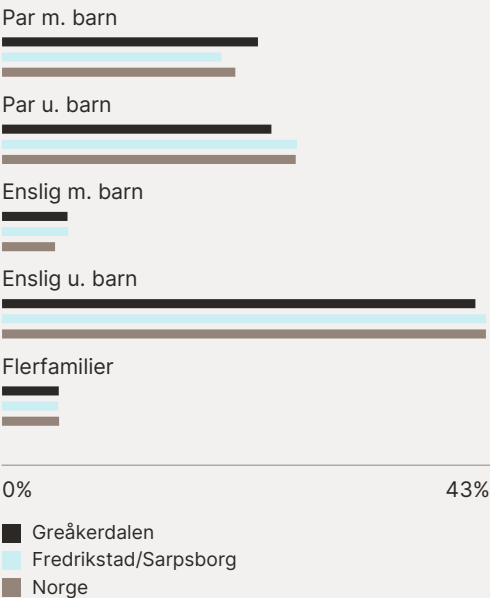
Apotek 1 Greåker

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



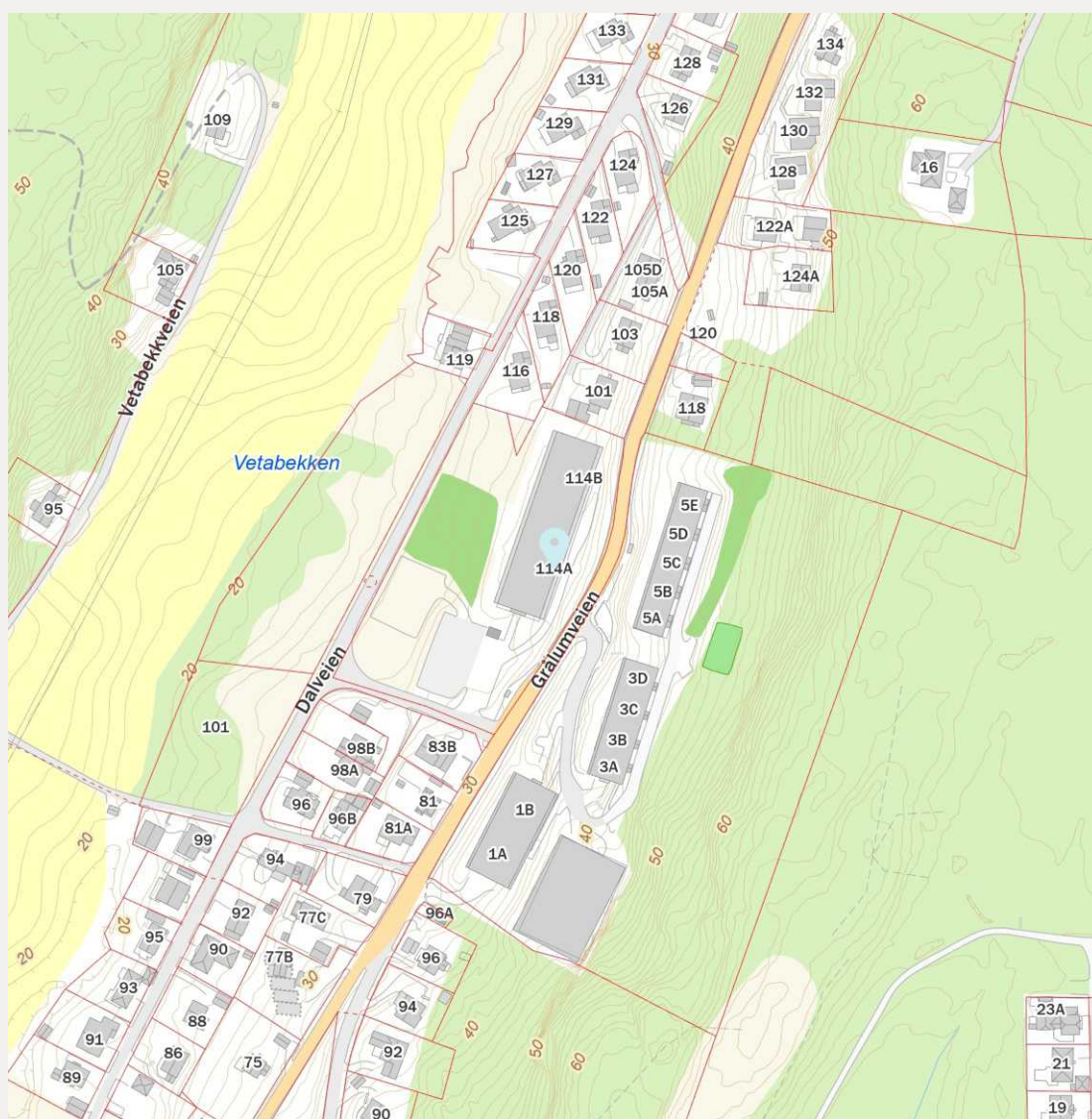
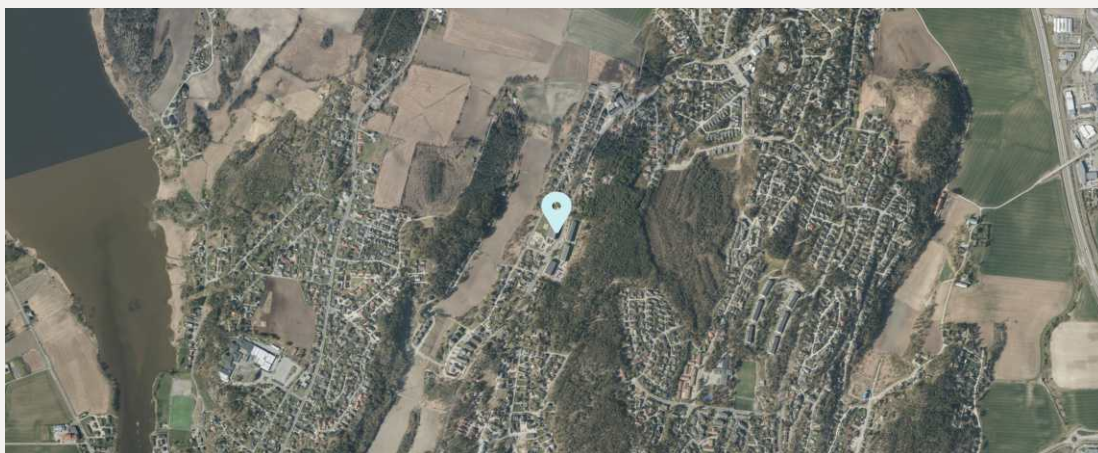
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Holmskau & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Dalveien 114 A, 1718 GREÅKER

 SARPSBORG kommune

 gnr. 2078, bnr. 302

 Andelsnummer 39

Markedsverdi

1 750 000

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



Befaringsdato: 16.04.2024

Rapportdato: 22.04.2024

Oppdragsnr.: 13794-1459

Referansenummer: VY7185

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn-André Isnes



WitekTM
TAKST OG EIENDOM



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 5 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. 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. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggesak.

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



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspålit for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i 3.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.
- Rehabilitering bad og og rørstammer, ferdigstilt i 2014.
- Byttet tak i 2017.
- Utskiftning av ventilasjonsanlegg.
- Installert nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheten i 2013.
- Skiftet ut alle sikringsskap 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](#)

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. 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

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. På badet er det nedsenket himling med malte takplater. Ellers er det 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 belegget 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 malt innredning med servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad. Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget. Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang. Sikringsskap plassert i felles trapperom utenfor ytterdør. Skapet er felles med nabo. Elektrisk anlegg med 40 AHS, overspenningsvern og jordfeilautomater. Røykvarsler, brannslange og brannslukningsapparat. Det ble installert nytt felles brannvarslingssystem for alle leilighetene i 2013.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomtverdi og teknisk verdi bygninger 2 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

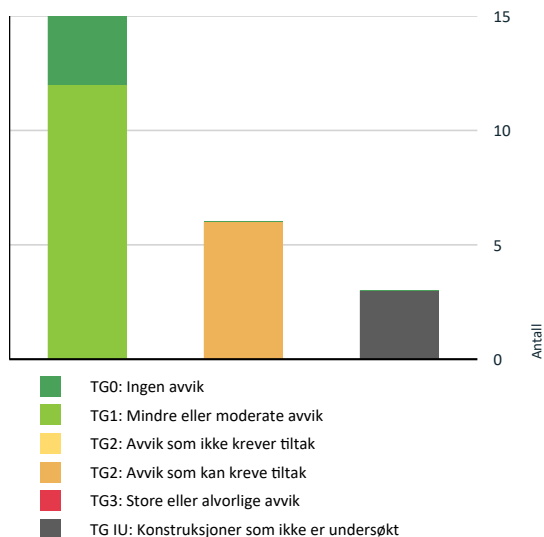
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
-  **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
-  Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er 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.

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/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

-  **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
-  Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1971

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

I entréen er det en brann- og lydklassifisert ytterdør i malt utførelse, og i stuen en vanlig balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er noe vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør bør justeres.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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.

Årstall: 2018

Kilde: Info fra sameie/borettslag

TG 2 Andre utvendige forhold

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 blokken 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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og teppe. Veggene har tapet og malte plater. På badet er det nedsenket himling med malte takplater. Ellers er det pussede malte himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gjort stikkprøver i de største rommene (stue, soverom og kjøkken) i boligen og største målte avvik ble målt i stue, ca. 20 mm +/-.

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.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

I felles trappegang er det støpte trapper og repos med terrazzo, og rekkverk i stålkonstruksjon. I felles midtgang er det belegget på gulvet. Det er installert personheis mellom kjelleretasjen og de øvrige etasjene i blokka i inngang A.

Innvendige dører

Profilerte formpressede dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjeldet dør til soverom som går i teppe.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2013-14. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Info fra sameie/borettslag

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Tilstandsrapport



Skruehull etter gammel vifte.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Masjett burde vært smurt inn med membran.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

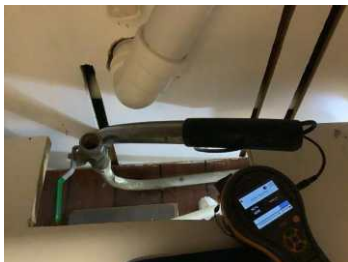
Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken og bad.



TG IU Varmtvannstank

Det er felles oppvarming av tappevann i borettslaget, men den gamle varmtvannsberederen står fortsatt i kjøkkenbenken.



TG IU Andre installasjoner

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i felles trapperom utenfor ytterdør. Skapet er felles med nabo. Elektrisk anlegg med 40 AHS, 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?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntillop 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

[illegible]

!TG 0 Branntekniske forhold

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.

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
Nei
3. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er et 6 kg håndslukkeapparat i boligen. Det er montert brannslange i benkeskap på kjøkken. Lengde på brannslange er ikke kontrollert.
4. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/55 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Bad, Bod, Stue, Kjøkken, Soverom, Innglasset balkong

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 250 000

Tillegg for andel fellesformue + 35 051

Fradrag for andel felles gjeld - 530 320

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Markedsverdien som er satt i denne rapporten er takstmannens oppfatning av hva som er en normal markedsverdi. Det er viktig å være klar over at det ved salg av eiendommen vil være markedets etterspørsel som avgjør prisen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 51 m ² 1971 1 sov	30-01-2024	1 760 000	1 760 000	534 756	2 294 756	44 995
2 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 51 m ² 1970 1 sov	05-10-2023	1 800 000	1 750 000	536 976	2 286 976	44 843
3 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 52 m ² 1971 1 sov	26-09-2023	1 650 000	1 700 000	536 977	2 236 977	43 019
4 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 54 m ² 1971 1 sov	30-11-2023	1 750 000	1 750 000	536 976	2 286 976	42 351
5 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 55 m ² 1971 1 sov	21-01-2024	1 790 000	1 750 000	534 756	2 284 756	41 541
6 Dalveien 114A ,1718 GREÅKER 51 m ² 1971 1 sov	03-04-2024	1 390 000	1 290 000	534 756	1 824 756	35 780

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	87 516
Vedlikeholdskostnader, ansatt av takstingeniør	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	92 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 150 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Kommentar

Byggekostnadene har variert svært mye det seneste året, både materialprisene og timeprisene for håndverkere. Dette gir utfordringer ved beregning av byggekostnader i ulike takstopdrag. Det er derfor tatt forbehold i rapporten om presisjonsnivået og usikkerheten som ligger i de beregnede byggekostnadene/teknisk verdi.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$

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

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	55		21	76			76
SUM	55		21				76
SUM BRA	76						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré , Bad , Bod , Stue , Kjøkken , Soverom		Innglasset balkong

Kommentar

Mht. romangivelse presiseres det at rom angis uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Arealer angis som oppmålt på stedet og kan avvike i forhold til tillatt utnyttning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk 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

Kommentar:

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	25

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. Merk: Innglasset balkong er tatt med som en del av leilighetens bruksareal og benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Jørn-André Isnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Dalveien 114 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 adkomstdokumenter
/Greåkerdalen 1 Borettslag	950151692		Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag	Olsen Sandra Fallang Olsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
39	35 051 31.12.2023	530 320 11.04.2024

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

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

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

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

Eier/revirent 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/revirent, 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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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. Kraftefulle symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 areal som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• 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 befaringstidspunktet 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

Norsk takst, 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VY7185>

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgssoppgaven

Meglerfirma	Holmskau & Partners AS	Oppdragsnr.	194240137
Adresse	Dalveien 114A		
Postnr.	1718	Sted	GREÅKER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år, 11 måneder
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Sandra	Etternavn	V Fallang Olsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Felles for borettslaget

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

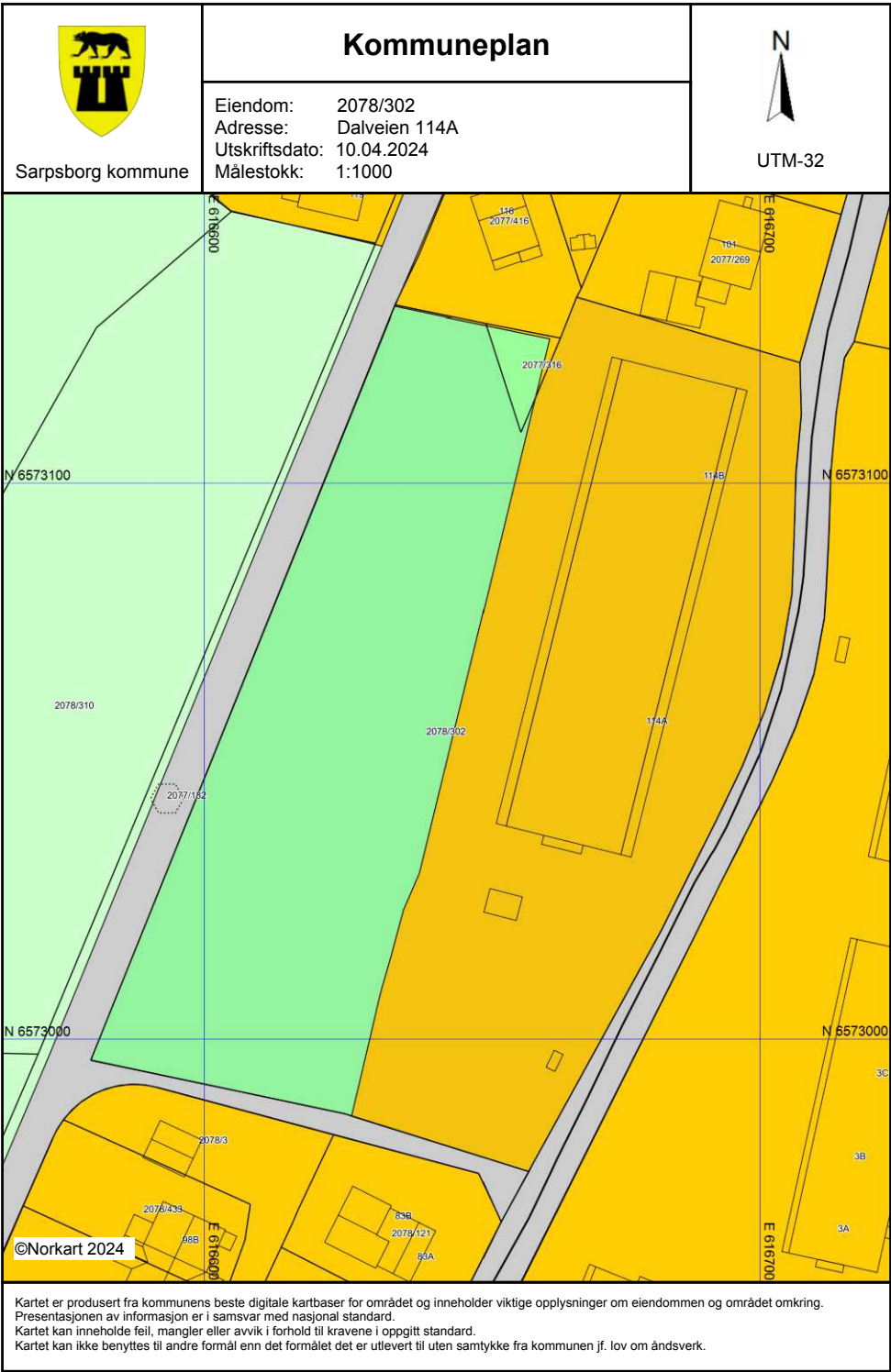
buysure.no/boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 10/04/2024 19:40:02 (EES-versjon: 2)



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt bolig-, fritids- og næringst

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Hovedveg - framtidig
-  Jernbane - framtidig



Tegnforklaring

 Område for planforslag

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for boliger med tilhørende anlegg

 Blokkbebyggelse

 Garsjeri boligområder

 Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

 Kjøreveg

 Gatetun

 Annettrafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Anleggforlek

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilun

 Friluftsfornål

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Planens begrensning

 Fornålsgrense

 Byggegrense

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse



Eiendom	3105 2078/302		
Utskriftsdato	10.04.2024	Antall datasett	18

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

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

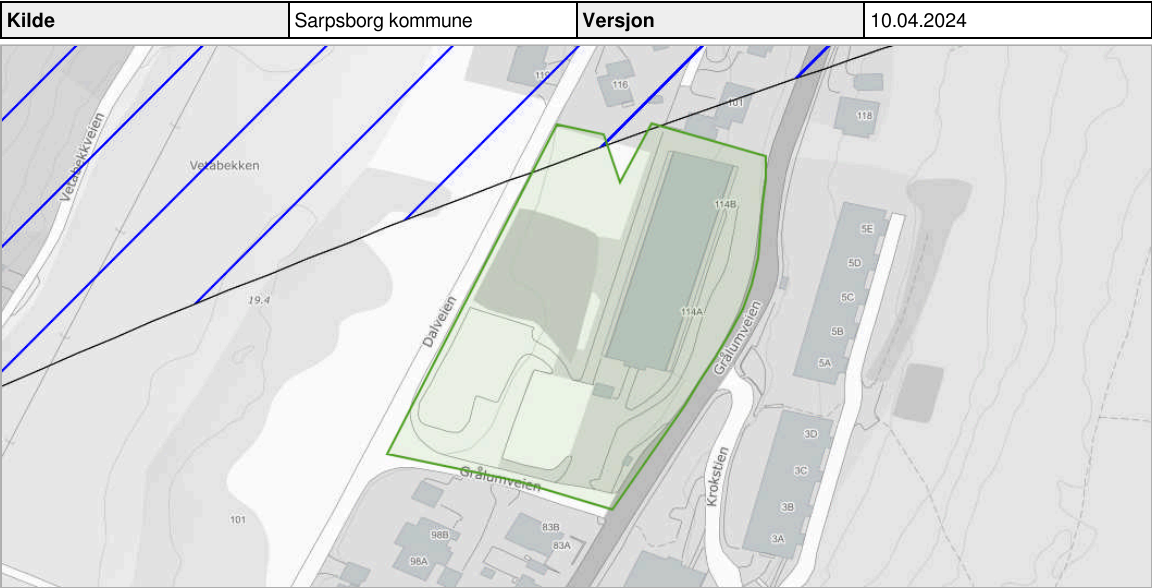
7 Berørte datasett

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

11 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier



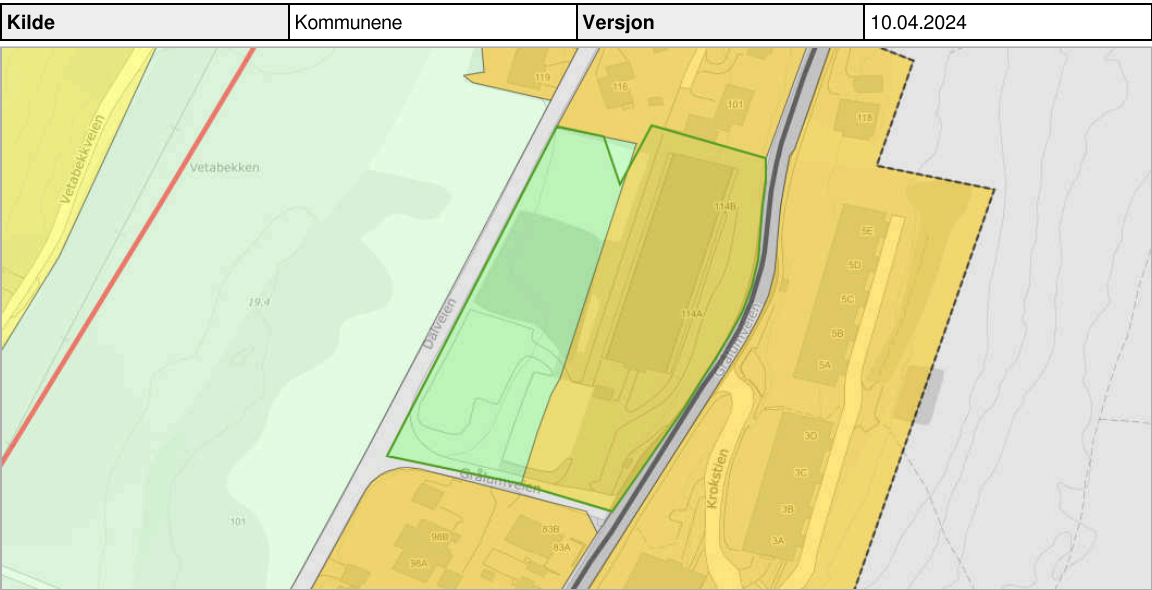
Om datasettet

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

Kommuneplanområde

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL



Om datasettet

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

Tegnforklaring

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

Kommuneplanområde

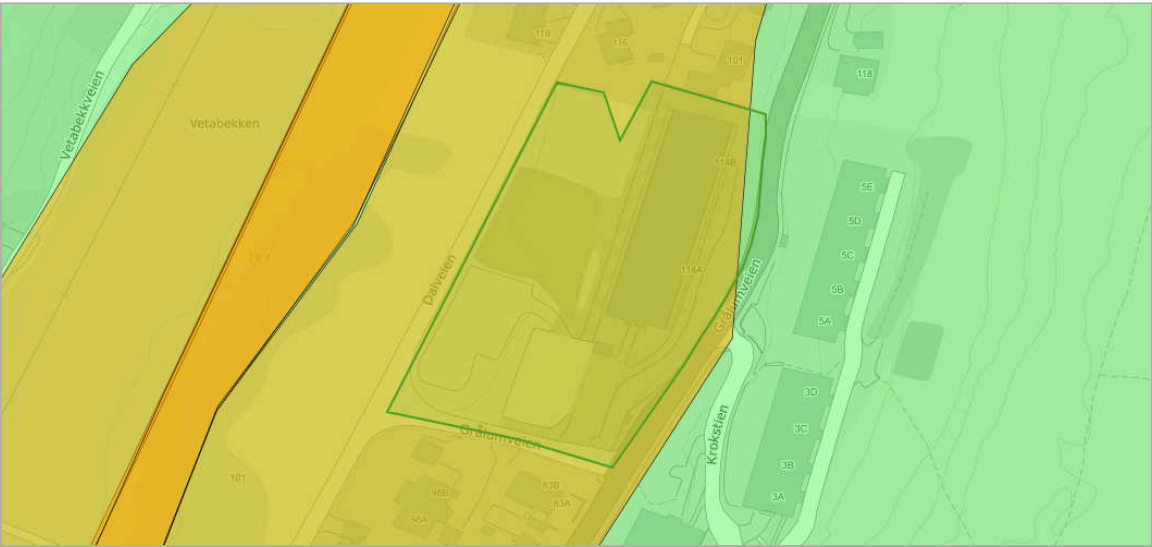
PlanID	Plannavn	Link
201201	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=201201)

Formålsområde

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

KVIKKLEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

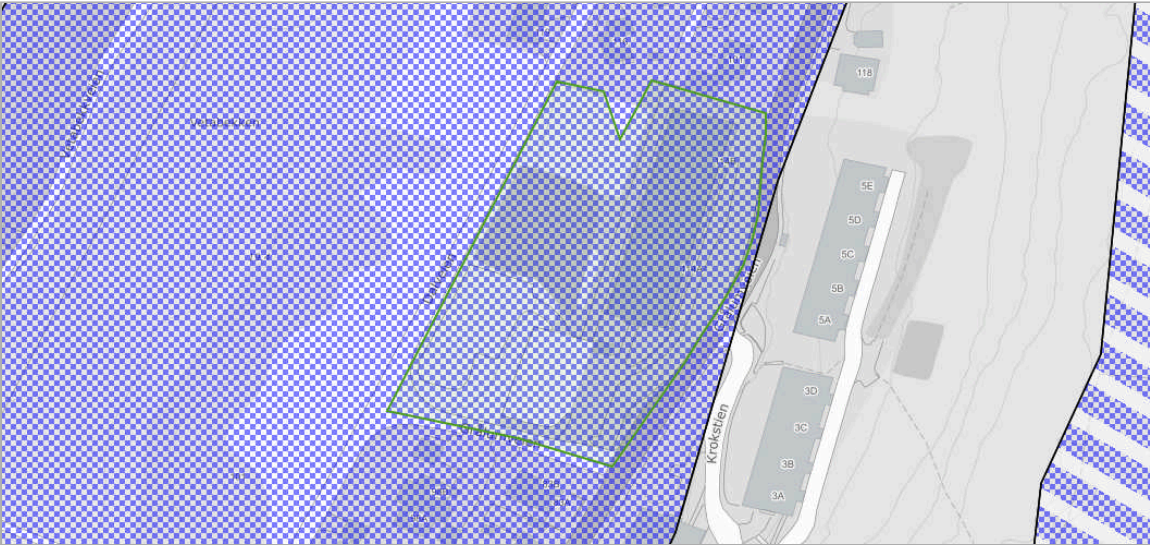
Kvikkleiredekning
■ Kartlagt
■ Kvikkleiresone
■ Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Greåkerdalen øst (faresone 8-2)	Middels

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

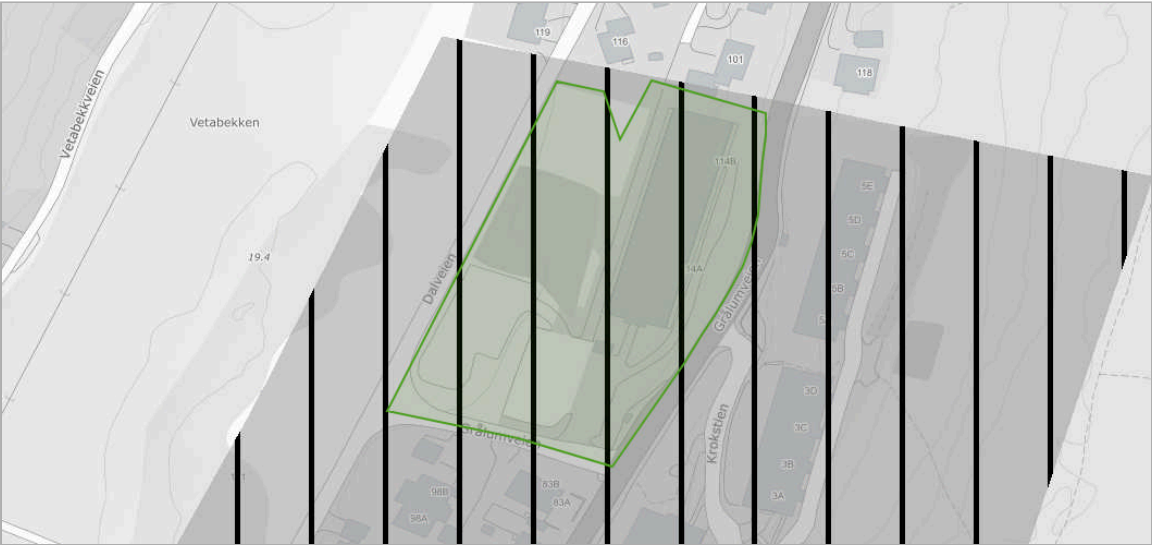
- ☒ Svært stor
- ☐ Svært stor, men usammenhengende/tynn
- ☐ Stort sett fraværende

Objekter

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

Oppheving av reguleringsplaner

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Objekter

Planid	Plannavn
21007	Greåkerdalen - Selvaag

REGULERINGSPLAN

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



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

Tegnforklaring	
RbFormålOmråde - Friområder	Anlegg lek
RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder	Kjøreveg
	Gatetun
	Annet trafikkområde på land
RbFormålOmråde - Byggeområder	Boliger med tilhørende anlegg
	Blokkbebyggelse
	Garasjer i boligområder
	Forretning
RpArealformålOmråde - LNFR	Friluftsmål
RpOmråde	Planområde
RpFormålGrense	RpFormålGrense
RpGrense	RpFormålGrense
	Planens begrensning
	Planens begrensning
RpJuridiskLinje	Planens begrensning
	Byggegrense

Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21007	Greåkerdalen - Selvaag	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3105&planidentifikasjon=21007)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
-	(110) Boliger	-	4
-	(399) Annet trafikkområde	-	3
-	(120) Forretning	-	1
-	(330) Gatetun	-	1
-	(115) Garasje	-	1
-	(310) Kjørevei	-	1
Blokk 1	(113) Blokkbebyggelse	-	1
-	(430) Anlegg for lek	-	1

REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RpOmråde	Planforslag
RpGrense	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning

Planområde

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

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Dalveien 114A	H0302	2078/302	69	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FALLANG OLSEN SANDRA V 150593*****	Eiendomsrett 1/1	DALVEIEN 114A 1718 GREÅKER	Bosatt

Vegadresse: Dalveien 114 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

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

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

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	14.06.1971	15.06.1971

Etasjer

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

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

Borettslag

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

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

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



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Sarpsborg kommune

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

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

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

Plantyper med treff

✔

Kommuneplaner

✔

Reguleringsplaner

✔

Kommuneplaner under arbeid

✔

Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗

Kommunedelplaner

❗

Reguleringsplaner under bakken

❗

Reguleringsplaner bunn

❗

Bebyggelsesplaner

❗

Bebyggelsesplaner under bakken

❗

Kommunedelplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner over bakken

❗

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗

Bebyggelsesplaner over bakken

❗

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	Delareal 5 442 m ² Arealbruk Friområde,Nåværende
	Delareal 7 164 m ² Arealbruk Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
----	---------

Navn	InterCity Fredrikstad Sarpsborg
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21007
Navn	Greåkerdalen - Selvaag
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.05.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/806/2107.pdf
Delarealer	Delareal 22 m ²
	Formål Forretning
	Delareal 6 546 m ²
	Formål Boliger
	Delareal 506 m ²
	Formål Gatetun
	Delareal 406 m ²
	Formål Annet trafikkområde
	Utdyp. Annet
	Delareal 595 m ²
	Formål Garasje
	Delareal 1 296 m ²
	Formål Kjørevei
	Delareal 1 847 m ²
	Formål Blokkbebyggelse
	Feltnavn Blokk 1
	Delareal 1 389 m ²
	Formål Anlegg for lek

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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



SARPSBORG KOMMUNE

GREÅKERDALEN - SELVAAG

INGEN REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DENNE PLANEN.

Reguleringsplanen er stadfestet av Miljøverndepartementet 24.05.1973.

Greåkerdalen 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Onsdag 24.05.2023 kl. 17:00

Sted: Kokkeline i Stjernebygget, Hjalmar Wessels vei 10

Pga. servering ber styret om tilbakemelding på hvor mange som kommer. Bruk påmeldingsskjemaet som følger som løst vedlegg til denne innkallingen.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

- 1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden
- 1.2 Valg av møteleder
- 1.3 Valg av referent
- 1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Årsmelding for 2022

3 Regnskap og revisors beretning for 2022

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra Mette Dickinson - endring av vedtekter vedr. andelseiers vedlikeholdsplikt av vvbereider

4.2 Sak fra Mette Dickinson - endring av vedtekter vedr. lengden på funksjonstiden for styret

4.3 Sak fra Mette Dickinson - forslag til vedtektsendring med minimum 1 informasjonsmøte i året

4.4 Sak fra Mette Dickinson - forslag til endring av ordensregler vedr. nøkler VVS-skap

4.5 Sak fra Mette Dickinson - forslag til endring av årsberetningen fra styret

4.6 Sak fra Mette Dickinson - vedr. brann

4.7 Sak fra Henriette Helene King - endring av ordensreglene vedr. oppussing av leilighet

4.8 Sak fra Ingvar/Inger Andreassen - vedr. heis

4.9 Sak fra Tove Karlsen - forslag til hundeinnhegning

4.10 Sak fra Zlatka Iankova - forslag på overvåkingskamera i trappeoppganger

4.11 Sak fra Zlatka Iankova - vedr. hundebæsj som ikke plukkes opp

4.12 Sak fra Zlatka Iankova - endring til 2 styremedlemmer

4.13 Diverse saker fra Ekaterina van der Haagen

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Sarpsborg, 8. mai 2023

Greåkerdalen 1 Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Årsmelding for 2022

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra Mette Dickinson - endring av vedtekter vedr. andelseiers vedlikeholdsplikt av vvbereder

(Se vedlegg til saker fra Mette Dickinson)

Forslag til endring av vedtektene pkt. 5-1 vedr. andelseiers vedlikeholdsplikt av varmtvannsbereder. Fjerne ordet varmtvannsbereder da denne ikke lenger står inne i leilighetene.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget. Teksten pkt. 5-1 vedr. andelseiers vedlikeholdsplikt fjernes med ordet varmtvannsbereder. Likeledes i pkt. 5-1 (2) vedr. andelseiers plikt til utskifting av varmtvannsbereder. Siden vedlikeholdsplikten da går over til borettslaget må pkt. 5-2 (2) og pkt. 5-2 (3) som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt, endres til å inkludere felles varmtvannsbereder.

En endring av vedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

4.2 Sak fra Mette Dickinson - endring av vedtekter vedr. lengden på funksjonstiden for styret

For å unngå at et styre sitter for mange perioder og derav også fort kan bli litt satt, er det en fordel om det er en begrensning på hvor lenge det kan sitte. Forslag til endring av pkt. 8-1 (2) vedr. styret og dets vedtak: Styreleder, styremedlem kan gjenvelges, men kun for maksimalt 2 sammenhengende perioder, men kan likevel velges på nytt etter å ha vært ute av styret i minimum 2 sammenhengende perioder. Dersom det mangler kandidater til valg, kan styrets medlemmer likevel velges for en ny periode.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak forslaget da det er viktig at generalforsamlingen fritt kan velge den kandidaten som de mener er den beste for borettslaget, uansett hvor lenge de har sittet. Det er mulig med forandringer i styret ved å foreslå/stemme inn andre på generalforsamlingen.

En endring av vedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

4.3 Sak fra Mette Dickinson - forslag til vedtektsendring med minimum 1 informasjonsmøte i året

For å unngå både mye snakk i gangene samt unødvendige diskusjoner over temaer som ikke kan stemmes på på GF, er det ønskelig å kunne ha minimum ett informasjonsmøte i året der styret informerer om status i saker som er under arbeid samt svare generelt på ting beboerne lurte på. Et slikt informasjonsmøte kan legges til høsten f.eks. dersom en velger å ha ett møte eller ett vår og ett på høsten. Forslag til endring i vedtektene pkt. 8-2(4) Styrets oppgaver: Styret skal arrangere minimum 1 informasjonsmøte i året for å informere om status i saker som er under arbeid samt være tilgjengelig for å svare på generelle spørsmål beboerne måtte ha. Dette gjelder ikke saker som krever avstemming fra GF.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak forslaget med følgende begrunnelse: Styret anser det som mer hensiktsmessig å innkalle til beboermøter ved behov. I mange tilfeller vil det være mer treffende å sende ut informasjonsskriv, da dette vil nå frem til samtlige andelseiere. Andelseier kan når som helst resten av året komme med innspill/spørsmål til styret. Vanlig praksis i borettslag er at det ligger til å styre å vurdere når man bør kalle inn til beboermøte. Normalt vil behovet for slike møter variere avhengig av hva som skjer i borettslaget.

En endring av vedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

4.4 Sak fra Mette Dickinson - forslag til endring av ordensregler vedr. nøkler VVS-skap

Forslag til tillegg pkt. 11 Dørene i ordensreglene: 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.**

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget.

4.5 Sak fra Mette Dickinson - forslag til endring av årsberetningen fra styret

Forslag til endring av tekst i årsberetningen: Styret medlemmer består i dag av x menn og x kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har avholdt x møter i løpet av 20xx.

Styrets innstilling: Borettslag er ikke lenger pliktig til å ha årsberetning med disse opplysningene. I stedet har styret valgt å ha en (frivillig) forenklet årsmelding. Det fremkommer av navnet hvilket kjønn det er i styret. Spesifisering av antall møter tas til etterretning.

4.6 Sak fra Mette Dickinson - vedr. brann

1) Plan for rømning: Det burde vært utarbeidet en plan for rømning ved brann på hver etasje. Denne burde henge på veggene i hver gang.

2) Inspisering rømningsveiluker: Styret bør årlig inspisere at alle rømningsveilukene mellom leilighetene er plømbert og ikke tildekket. Resultatet av denne kontrollen bør dokumenteres og oppbevares sikkert i 5 år.

3) Brannslukningsutstyr: Hver leilighet skal ha brannteppe og/eller brannslukningsapparat da det ikke er hensiktsmessig å bruke brannslange ved "småbranner". Ved bruk av brannslangen til småbranner, vil det kunne påføre leiligheten vannskader. Dette bør påkostes av borettslaget.

Styrets innstilling:

1) Vedr. plan for rømning: Styret har i samarbeid med Brannvesenet utarbeidet dagens brannrutiner. Styret kan om ønskelig henge opp evakueringsplan i hver etasje. Hver beboer er selv ansvarlig for å sette seg inn i brannrutinene.

2) Vedr. inspisering rømningsveilukene: Når det gjelder årlig inspisering av rømningsveilukene mener styret at dette må hver beboer selv gi beskjed om til styret. Viser til dagens ordensreglement pkt. 3 Balkongen.

3) Vedr. brannslukningsutstyr: Det ble valgt brannslange som brannslukningsutstyr da badene i 2014 ble renovert. Styret mener at hver enkelt beboer selv må bekoste annet brannslukningsutstyr.

4.7 Sak fra Henriette Helene King - endring av ordensreglene vedr. oppussing av leilighet

(Se vedlegg til sak fra Henriette H. King)

Mitt forslag er som følger og gjelder kun boring og ikke annet som reparasjoner, snekring m.m: Endre regelverket at til boring i betong kun er tillatt på enkelte dager fra og til et visst tidspunkt. Eks. mandag, onsdag og fredag fra 09.00 til 19.00. Hvis det ønsket at lørdag skal være tillatt kan tiden settes til eks. 10.00 - 16.00. Dette for at beboere skal kunne slappe av, sove, invitere venner/familie over uten at det skal være ubehagelig og øredøvende. Styret, i samråd med beboere kan finne frem til ønskede dager/tidspunkter. Mitt forslag avhenger kun av å skjerme den enkelte beboer for ubehagelig støy over lengre perioder.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak forslaget da dagens regler er strenge nok.

4.8 Sak fra Ingvar/Inger Andreassen - vedr. heis

(Se vedlegg til sak fra Ingvar/Inger Andreassen)

1) Personheisen i borettslaget står til stadighet, dette medfører høye kostnader på vedlikehold og reparasjoner. 2) Vi ønsker at styret i borettslaget skal undersøke og innhente uforpliktende tilbud hva kostnadene vil bli ved anskaffelse av en ny personheis. 3) Vi ønsker å diskutere muligheter for eventuell finansiering av ny heis, vi forstår at det er kostbart. 4) Mange beboere her i borettslaget er avhengig av at personheisen fungerer, det er også mange som har kjøpt leilighet her nettopp fordi det er heis. 5) Hvis borettslaget ville bli helt uten heis kan vi risikere at noen flytter og at verdien på leilighetene kan synke noe.

Styrets innstilling: Det er mye hærverk og feil bruk av heisen som gjør at heisen ofte stopper, men det kan aldri garanteres at heisen skal fungere 24/7 og 365 dager i året. Styret innhenter pris på ny heis. Når pris er innhentet kan styret vurdere muligheter for finansiering av ny heis.

4.9 Sak fra Tove Karlsen - forslag til hundeinnhegning

(Se vedlegg til sak fra Tove Karlsen)

Vi med hund har lyst til å ha ett sted hvor vi kan slippe hundene våres. Tenkte bak parkeringsplassen, for der er det litt skygge. Vi med hund spleiser på gjerde og har ansvaret med at det går OK for seg. Ha også port med lås.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak forslaget med følgende begrunnelse: Det skal anlegges ladestasjon på nedre parkeringsplass, og pr. i dag er det ikke avklart hvor stort område som tas i bruk til dette. Det blir støy når hunder samles inne i en inngjerding. Hundebæsj plukkes ikke opp nå og urinlukt blir konsentrert på ett område. Hvem har ansvaret hvis hundene braker sammen og slåss? Det er styret

som er ansvarlig for borettslagets fellesareal. I tillegg vil dette oppta fellesareal som i dag allerede er forbudt for div. kjøretøy. Nedre p-plass benyttes av samarbeidspartnere for sine arbeidsbiler.

4.10 Sak fra Zlatka Iankova - forslag på overvåkingskamera i trappeoppganger

(Se vedlegg til saker fra Zlatka Iankova)

Aktivere overvåkningskamera i trappeoppgangen pga. hærverk.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget for å identifisere de som utfører hærverk og feil bruk av heisen.

Forslaget krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

4.11 Sak fra Zlatka Iankova - vedr. hundebæsj som ikke plukkes opp

Hundeeiere må plukke opp hundebæsj. Ved 3. gangs påminnelse/purring må hunden vekk.

Styrets innstilling: Borettslaget har allerede i dag regler for dyrehold hvor dette ivaretas. Dersom dyret beviselig er til vesentlig ulempe for andre, kan borettslaget kreve å få dyret fjernet evt. sende salgspålegg. Et evt. salgspålegg avgjøres av domstolene.

4.12 Sak fra Zlatka Iankova - endring til 2 styremedlemmer

Forslag på 2 styremedlemmer.

Styrets innstilling: Det følger av loven at generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, herunder også hvor mange som skal velges som styremedlemmer. Valg av styremedlemmer må imidlertid ikke være i strid med vedtektenes bestemmelser om antall styremedlemmer. Valg av styremedlemmer behandles under sak 6 Valg.

4.13 Diverse saker fra Ekaterina van der Haagen

(Se vedlegg til sakene fra Ekaterina van der Haagen).

1) Styrehonorar: Vi i 223 ønsker ikke å betale styrehonorar, da vi har funnet at styremedlemmer og styreleder ikke er behjelpelig for å hente ut dekk når de skal skiftes.

2) Nabostøy, strøing og rengjøring av tilfluktsrom: Styreleder har heller ikke reagert på direkte klager ang. nabostøy med en varighet over 5mnd. Under vintertid klarer sittende styre heller ikke å strø grus, som har ført på skader. Styret har heller ikke rengjort tilfluktsrommet da det ligger et tjukt lag med støv på bakken, dette blir veldig vått og klissete som kommer inn i bilene da man må gå i det og det skadelig for helse.

3) Økning av avgifter og forslag om økonomiansvarlig: Uten godt forvarsel bestemmer SOBBL at avgifter skal økes med kr 500. Forslag: Ekaterina van der Haagen stiller som økonomi ansvarlig i styret, da det er mange hull i års oppgaven hvor det ikke er oppklart hvor pengene går til.

·
·
·

Styrets orientering til sakene:

1) Sak vedr. styrehonorar: Det er generalforsamlingen som fastsetter styrehonoraret. Alle kostnadene i borettslaget fordeles etter brøk og det er ikke anledning til fritak for andel av denne kostnaden. (Jmfr. Lov om borettslag §5-19.) Når det gjelder bildekk har styret hengt opp oppslag med flere mulige hentetider. Styret har også vært behjelpelig utenfor disse tidene, men det kan ikke forventes å få ut og innlevert dekk på timen.

2) Sak vedr. nabostøy, strøing og rengjøring av tilfluktsrom: Vedr. støy så var dette innenfor lovlige tider for oppussing og styret kunne derfor ikke gjøre noe med dette. Når det gjelder strøing så blir dette gjort både tidlig og sent her i borettslaget. Dette blir utført av et firma, som også er opptatt med dette arbeidet andre steder. Det kan derfor gå noen timer før det er måket og strødd. Det kan ikke forventes at det til enhver tid i vinterhalvåret er 100% i orden på uteområdet. Vedr. klage på rengjøring av tilfluktsrom så har ikke styret prioritert å engasjere et firma for å ta dette arbeidet og kostnaden det ville medført.

3) Sak vedr. økning av avgifter og forslag om økonomiansvarlig: Det er styret i borettslaget som har gitt SOBBL i oppdrag å lage varselbrev om økte felleskostnader innenfor lovlig varslingstid. Økningen skyldes økt lånerente, høyere strømkostnader og kommunale avgifter samt generell prisstigning. Når det gjelder forslag til økonomiansvarlig og påstand om hull i "årsoppgaven": Årsregnskapet er satt opp av borettslagets forretningsfører SOBBL som er et autorisert regnskapsførerselskap. Regnskapet er satt opp etter gjeldende lovkrav for årsregnskap. Regnskapet er revidert av uavhengig revisor uten at det er fremkommet anmerkninger fra revisor.

Forslag til vedtak: Styrets orientering til sakene tas til etterretning.

5. Godtgjøring til styret

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 2022/2023.

Styrets innstilling til honorar for de øvrige styremedlemmene: Kr 75.000 til intern fordeling.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Mona Waleur
Styremedlem, Petter Arnesen
Styremedlem, Steinar Rød
Styremedlem, Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem, Line Hagen
Varamedlem, Lena Johansson
Varamedlem, Unni Ervik

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Mona Waleur er på valg (stiller til gjenvalg).

Innkomet forslag til valgkomiteen: Mona Anita Waleur (gjenvalg), Ekaterina Van der Haagen (ny) og Inger Aulie Andreassen (ny).

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Petter Arnesen (stiller til gjenvalg) og Steinar Rød er på valg (stiller ikke til gjenvalg).

Innkommet forslag til valgkomiteen: Petter Arnesen (gjenvalg), Mette Dickinson (ny) og Nina Elisabeth Sandtangen (ny).

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Unni Ervik og Lena Johansson er på valg (begge stiller til gjenvalg).

Innkommet forslag til valgkomiteen: Unni Ervik (gjenvalg), Lena Johansson (gjenvalg) og Hanne Kviserud (ny).

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Inger Andreassen og Nina Sandtangen er på valg (ingen tar gjenvalg).

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2023 i Greåkerdalen 1 Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2023

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 2022

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
Styremedlem, Petter Arnesen
Styremedlem, Steinar Rød
Styremedlem, Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem, Line Hagen
Varamedlem, Lena Johansson
Varamedlem, Unni Ervik

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.
Revisorgruppen Østfold DA, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2022

Nødvendig og fortløpende vedlikehold.

Lovpålagte servicer er utført.

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

Dette gjelder: det elektriske anlegget, brannslukningsapparater, garasjeporten, heisen, callinganlegget, brannvarslingsanlegget, dører/dørpumper og låsekasser.

Rens av ventilasjonsanlegget.

Skifte av styringsenheter til avtrekksventilasjonsanlegget og 2 avtrekksvifter på taket.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2022

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Greåkerdalen 1 borettslag har gjennom år utført store rehabiliteringsarbeider.

Styret har fortløpende fått utført nødvendige og påkrevde arbeider.

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

Saker som er overført fra år 2022:

Ble ikke utført da styret mente det kunne vente og med ønske om at det ikke skal påvirke felleskostnadene.

Med forbehold om at borettslaget sin økonomi tillater det.

Asfaltere øvre og nedre parkeringsplass.

Sette opp lysmast på nedre parkeringsplass. Det er trukket kabel, men mangler montering og kjøp av lysmast.

Nye søppelcontainere og evt om mulig få de nedgravd.

Disse ovenstående arbeidene anses som en pakke og vil bli utført avhengig av hverandre.

Videoovervåking er det ikke innhentet pris på.

Styret har ikke innhentet pristilbud på dette da det har vært uaktuelt å utføre disse arbeidene.

Nye trapper er det ikke blitt gitt pris på av annet firma da det er problemer med å fremskaffe leveranse av stål pga krigen i Ukraina. Så dette avventes.

Elladebil anlegg. Det er sendt ut prisforespørsler og saken vil bli tatt opp på årets Generalforsamling da det vil påføre borettslaget økte kostnader med mulighet for økte felleskostnader.

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 03.03.2023

Resultatregnskap for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2022	2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 739 052	4 739 052	4 738 670	4 992 350
Innkrevde kostnader finans		3 036 888	2 753 604	3 037 000	3 799 000
Innkrevde kostnader garasjer		91 000	94 700	97 800	97 800
Innkrevde andre kostnader	1	10 266	5 243	0	0
Andre inntekter	2	8 826	0	0	0
Inntekter av salg anleggsmidler		50 000	0	0	0
Sum inntekter		7 936 032	7 592 599	7 873 470	8 889 150
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	40 554	30 305	34 200	38 600
Styrehonorar	4	177 000	176 999	177 000	177 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		31 290	29 842	31 500	31 500
Revisjonshonorar	5	8 625	8 500	8 800	9 100
Forretningsførerhonorar		239 274	239 274	239 280	253 850
Renhold		170 609	140 736	156 000	180 000
Vedlikehold	6	1 145 675	929 714	1 796 000	1 137 000
Kabel TV		578 897	530 666	547 000	633 000
Forsikringer		342 662	289 705	353 000	406 000
Kommunale avgifter		838 447	853 170	941 000	1 059 000
Eiendomsskatt		383 541	383 541	384 000	384 000
Kostnader strøm, energi		573 143	459 982	488 000	621 000
Andre driftskostnader	7	136 147	126 069	156 100	160 100
Sum kostnader		4 665 863	4 198 504	5 311 880	5 090 150
Driftsresultat		3 270 169	3 394 096	2 561 590	3 799 000
Finans netto					
Renteinntekter		76 849	1 156	0	0
Rentekostnader		1 522 337	1 012 755	1 570 000	2 657 100
Sum finansielle poster		-1 445 488	-1 011 598	-1 570 000	-2 657 100
Resultat		1 824 681	2 382 497	991 590	1 141 900
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		1 824 681	2 382 497	0	0

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	8, 13	100 000	100 000
Bygninger	9, 13	48 226 384	48 226 384
Sum anleggsmidler		48 326 384	48 326 384
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		26 455	39 766
Kundefordringer		50 000	0
Andre fordringer	10	277 253	274 589
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 194 691	5 848 961
Konto for skattetrekk-bundne midler		8 245	7 767
Sum omløpsmidler		6 556 644	6 171 083
SUM EIENDELER		54 883 028	54 497 467

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 000	11 000
Opptjent egenkapital		-5 578 196	-7 402 877
Sum egenkapital	11, 12	-5 567 196	-7 391 877
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	59 846 573	61 275 624
Borettsinnskudd	14	555 908	555 908
Sum langsiktig gjeld		60 402 481	61 831 532
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 344	39 369
Skyldig off. myndigheter		12 158	11 368
Påløpte renter		9 029	4 269
Annen kortsiktig gjeld	15	8 212	2 805
Sum kortsiktig gjeld		47 743	57 811
Sum gjeld		60 450 224	61 889 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 883 028	54 497 467

Greåkerdalen 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Mona Waleur
Styreleder

Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem

Petter Arnesen
Styremedlem

Line Hagen
Styremedlem

Steinar Rød
Styremedlem

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. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2022	2021
Disponible midler pr 01.01.	6 113 272	5 384 261
Endring disponible midler		
Årets resultat	1 824 681	2 382 497
Avdrag lån	-1 429 052	-1 653 486
Årets endring av disponible midler	395 629	729 011
Disponible midler	6 508 901	6 113 272
Omløpsmidler	6 556 644	6 171 083
Kortsiktig gjeld	-47 743	-57 811
Disponible midler	6 508 901	6 113 272

Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2022	2021
3607 Elbil lading	10 266	5 243
Sum	10 266	5 243

Innkrevde andre felleskostnader gjelder strøm til El-billading.

Note 2 - Andre inntekter

	2022	2021
3900 Andre inntekter	8 826	0
Sum	8 826	0

Andre inntekter gjelder viderefakturerings av ny sylinder og salg av adgangskontrolltag.

Note 3 - Personalkostnader

	2022	2021
5000 Lønn til ansatte	36 800	27 500
5020 Feriepenger	1 785	2 805
5092 Feriepenger	1 969	0
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5290 Motkonto gr. 52	-4 392	-4 392
Sum	40 554	30 305

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

Note 4 - Styrehonorar

Honorar til styreleder ble vedtatt på generalforsamling i 2021. På ordinær generalforsamling 2022 vedtok borettslagets generalforsamling honorar for resten av styret for valgperioden 2021/2022. Styrets honorar ble utbetalt i 2022.

Note 5 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2022 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 6 - Vedlikehold

	2022	2021
6600 Vedlikehold bygning	677 390	401 636
6601 Vedlikehold heis	159 234	163 014
6602 Vedlikehold lekeplass	0	47 375
6603 Vedlikehold uteområde	164 109	192 010
6607 Vakthold - vektertjeneste	118 553	102 285
6609 Egenandel forsikring	0	10 000
6612 Kostnader garasjer	26 388	13 394
Sum	1 145 675	929 714

Vedlikehold omfatter utskifting av avtrekksvifter tak, rens av ventilasjon samt løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping, serviceavtaler og generelt vedlikehold av uteplass, bygninger og reparasjon heis.

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

Note 7 - Andre driftskostnader

	2022	2021
6300 Leie av møtelokaler	0	4 000
6490 Leie Container	0	5 828
6500 Verktøy og redskap	2 106	0
6540 Kontorutstyr	0	18 453
6550 Driftsmateriell	3 795	2 569
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	14 461	7 831
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	9 995	6 432
6725 J uridisk rådgivning	6 876	21 875
6740 Honorar teknisk	21 875	0
6800 Kontorrekvisita	1 929	1 240
6810 Data/E DB-kostnad	7 702	6 307
6900 Telefon	6 155	4 370
6910 Telefon ansatte	4 403	8 237
6940 Porto	2 319	836
7400 Kontingent- fradragsberettiget	5 111	4 579
7710 Generalforsamling/årsmøte	15 189	5 154
7770 Bank og kortgebyr	2 933	2 696
7771 Diverse purregebyr og renter	-59	-187
7790 Andre driftskostnader	20 345	17 689
7797 Alarmoverføring	11 013	8 160
7875 Tap på husleier	-1	0
Sum	136 147	126 069

Kto 7790 Andre driftskostnader: postkasseskilt, ab. nøkkeloppbevaring, div. oppmerksomhetsgaver, bærebuketter og levering avfall Gatedalen miljøanlegg.

Note 8 - Tomt

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

Note 9 - 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 10 - Andre fordringer

	2022	2021
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	277 253	274 589
Sum	277 253	274 589

Note 11 - Endringer egenkapital

	2022	2021
Egenkapital 01.01.	-7 391 877	-9 774 374
Årets resultat	1 824 681	2 382 497
Egenkapital 31.12.	-5 567 196	-7 391 877

Note 12 - 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.

Note 13 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Utvidelse/innglassing balkonger	
Lånenummer:	12137641559	12130256056
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2015
Rentesats:	3.80 %	3.80 %
Beregnet innfridd:	31.12.2058	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	35 300 000	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	33 503 501	27 772 123
Avdrag i perioden:	534 030	895 022
Lånesaldo 31.12:	32 969 471	26 877 101

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	561 739	561 739
	15	557 772	8 366 580
	3	557 441	1 672 323
	85	542 232	46 089 720
	6	526 031	3 156 186

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 14 - Borettsinnskudd

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

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

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2912 Interimskonto utlegg	4 458	0
2940 Skyldige feriepengar	3 754	2 805
Sum	8 212	2 805

Resultat og balanse med noter for Greåkerdalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Greåkerdalen 1 Borettslag

Styreleder	Mona Waleur (sign.)	03.03.2023
Styremedlem	Therese Nilsen Korsnes (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Steinar Rød (sign.)	02.03.2023
Styremedlem	Line Hagen (sign.)	01.03.2023
Styremedlem	Petter Arnesen (sign.)	01.03.2023

Til generalforsamlingen i
Greåkerdalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Greåkerdalen 1 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 824 681. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Åge Minge

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Statsautoriserte
revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 3. mars 2023

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Forslag til saker til Generalforsamling 2023 fra Mette Dickinson

Endring av vedtekter

1. Endring av tekst

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

«(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i foroverlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.»

Forslag til endring: Fjerne ordet **varmtvannsbereder** da denne ikke lenger står inne i leilighetene.

2. Valg av styret

For å unngå at et styre sitter for mange perioder og derav også fort kan bli litt satt, er det en fordel om det er en begrensning på hvor lenge det kan sitte.

8-1 Styret

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

Forslag til endring: (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges, men kun for maksimalt 2 sammenhengende perioder, men kan likevel velges på nytt etter å ha vært ute av styret i minimum 2 sammenhengende perioder. Dersom det mangler kandidater til valg, kan styrets medlemmer likevel velges for en ny periode.

3. Informasjonsmøter

For å unngå både mye snakk i gangene samt unødvendige diskusjoner over temaer som ikke kan stemmes på på GF, er det ønskelig å kunne ha minimum ett informasjonsmøte i året der styret informerer om status i saker som er under arbeid samt svare generelt på ting beboerne lurer på. Et slikt informasjonsmøte kan legges til høsten f.eks. dersom en velger å ha ett møte eller ett vår og ett på høsten.

8-2 Styrets oppgaver

Forslag til endring: (4) Styret skal arrangere minimum 1 informasjonsmøte i året for å informere om status i saker som er under arbeid samt være tilgjengelig for å svare på generelle spørsmål beboerne måtte ha. Dette gjelder ikke saker som krever avstemming fra GF.

Endring av ordensregler

4. Nøkler VVS-skap

Pkt 11. Dørene

«Til hver leilighet hører det 2 stk. nøkler til inngangsdøren, 2 stk. nøkler til postkassene og 2 kodebrikker. 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.»

Forslag til endring: 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 nøkiene, herunder ev. kostnader ved behov for kopiering eller skifte av låssylinder. Bestilling gjøres til styret, som fakturerer borettsshaveren for kostnaden.

Andre saker

5. Årsberetning

Det bør stå i årsberetningen styrets sammensetning samt hvor mange styremøter som er avholdt i året årsberetningen gjelder for.

Forslag til endring av tekst i årsberetningen: Styrets medlemmer består i dag av x menn og x kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Styret har avholdt x møter i løpet av 20xx.

6. Brann

1. Det burde vært utarbeidet en plan for rømming ved brann på hver etasje. Denne burde henge på veggen i hver gang.
2. Styret bør årlig inspisere at alle rømningsveilukene mellom leilighetene er plumbert og ikke tildekket. Resultatet av denne kontrollen bør dokumenteres og oppbevares sikkert i 5 år.
3. Hver leilighet skal ha brannteppe og/eller brannslukningsapparat da det ikke er hensiktsmessig å bruke brannslange ved «småbranner». Ved bruk av brannslangen til småbranner, vil det kunne påføre leiligheten under vannskader. Dette bør påkostes av borettslaget.

21.februar 2023

Mette Dickinson

Emne **Forslag til endring av regelverket til GF 2023**
Fra Henriette Helene King <henriettehking@gmail.com>
Til <moanita@online.no>
Dato 03.02.2023 11:11



Forslag til endring av regelverket ved oppussing av leilighet

Mitt punkt omhandler punkt 8 i regelverket angående tider for oppussing av leilighet, spesifisert **boring i betongen**.

Jeg personlig har opplevd gjennom mine 2 år her i borettslaget at støy fra boring i betong er svært ubehagelig, spesielt hvis det er nabo som bor rett ved siden av, over eller under. Over lengre perioder med boring, oppleves det stort ubehag, piping i ørene og hodepine. Jeg har derfor gjennomført en desibel måling i min leilighet mens boringen har pågått. Høyeste måling er på 79dB. Det er mange i borettslaget som er pensjonister, ufør, syke eller annet som medfører at de går hjemme store deler av dagen, noe som kan medføre en belastning for den enkelte.

Denne teksten er hentet fra arbeidstilsynet:

«Risikoen for å utvikle støyskader varierer fra person til person, men det er påvist støyskader hos menneske i miljø med støypåvirkning under 85 dB (A). Alle som blir utsatt for støy, er i risikogruppen for å utvikle støyskader. Dess høyere støynivået er og dess lenger eksponeringen varer, desto større er risikoen for at støyen kan forårsake skade.

Skadelig støy fra støyende omgivelser > 80 dB (A) og impulslyd > 130 dB (C).

Det er ikke bare støynivået som er avgjørende for om en lyd er skadelig eller ikke. Hvor lenge støyen varer og hvor ofte man blir utsatt for ham, er også viktig. Derfor måler vi støy over tid»

Mitt forslag er som følger – og gjelder kun boring og ikke annet som reparasjoner, snekring mm.

- Endre regelverket at til boring i betong kun er tillatt på enkelte dager fra og til et visst tidspunkt. Eksempelvis mandag, onsdag og fredag fra 09.00 til 19.00.
- Hvis det ønsket at lørdag skal være tillatt – kan tiden settes til eksempel 10.00-16.00. Dette for at beboere skal kunne slappe av, sove, invitere venner/familie over uten at det skal være ubehagelig og øredøvende.

Styret, i samråd med beboere kan finne frem til ønskede dager/tidspunkter. Mitt forslag avhenger kun av å skjerme den enkelte beboer for ubehagelig støy over lengre perioder.

--

Med vennlig hilsen
Henriette Helene King

Ingvar/Inger Andreassen

Leilighet nr 206

Greåkerdalen i borettslag styret.

Sarpsborg 22.02.23.

Ved styreformann Mona Waluer.

Sak til generalforsamlingen som avholdes 24.05.23.

Personheisen i borettslaget.

1. Personheisen i borettslaget står til stadighet, dette medfører høye kostnader på vedlikehold og reparasjoner.
2. Vi ønsker at styret i borettslaget skal undersøke og innhente tilbud uforpliktende hva kostnadene vil bli ved anskaffelser av en ny personheis.
3. Vi ønsker å diskutere muligheter for eventuell finansiering av en ny heis, vi forstår at det er kostbart.
4. Mange beboere her i borettslaget er avhengig av at personheisen fungerer, det er også mange som har kjøpt leilighet her nettopp fordi det er heis.
5. Hvis borettslaget ville bli helt uten heis kan vi risikere at noen flytter og at verdien på leilighetene kan synke noe.

Undertegnede

Ingvar/Inger Andreassen.

Forslag til hundeinnhegning.

Vi med hund har lyst til å ha ett sted hvor vi kan slippe hundene våres.
Tenkte bak parkeringsplassen, for der er det litt skygge.

Vi med hund spleiser på gjerde og har ansvaret med at det går ok for seg.
ha også port med lås.

Sove Marken Leilighet 119.

FORSLAG - Zlatka Laukova

1. Aktivere overvåkingskamera i trappeoppgangen p.g.m. hærverk.

JA eller NEI

2. Hundeeiere må plukke opp hundebæsj. Ved 3. gangs påminnelse/purring må hunden vek.

JA eller NEI

3. To styremedlemmer

JA eller NEI

Hilsen Z. Laukova heilighet 201

22.02.2023 kl. 16.00.

For Generalforsamling.

Vi i 223 ønsker: ikke å betale styrehonorar, da vi har funnet at styremedlemmer og styreleder ikke er behjelpelige for å hente ut dekk når de skal skiftes. Styreleder har heller ikke reagert på direkte klager, ang. Nabostøy med en varighet over 5mnd. Under vintertid klarer sittende styre heller ikke å strø grus, som har ført på skader. Styret har heller ikke rengjort tilfluktsrommet da det ligger et tjukt lag med støv på bakken, dette blir veldig vått og klissete som kommer inn i bilene da man må gå i det og det skadelig før helse.

Uten godt forvarsel bestemmer Sobbl at avgifter skal økes med 500kr.

Forslag:

Ekaterina van der Haagen stiller som økonomi ansvarlig i styret, da det er mange hull i års oppgaven hvor det ikke er oppklart hvor pengene går til.

06.02.23 Ekaterina van der Haagen

Sarpsborg 21.03.23.

Valgkomiteens innstilling til Greåkerdalen1 borettslag generalforsamling 2023.

Ved styreformann:

Mona Waluer.

Navn:	Leilighets nummer:	Styreverv:	Ønsker:
Mona Anita Waleur	Leilighetsnummer: 001	Styreformann	Gjenvalg
Ekaterina Van der Haagen	Leilighetsnummer: 223	Styreformann	Ny
Inger Aulie Andreassen	Leilighetsnummer: 206	Styreformann	Ny
Petter Arnesen	Leilighetsnummer: 416	Styremedlem	Gjenvalg
Mette Dickinson	Leilighetsnummer: 303	Styremedlem	Ny
Nina Elisabeth Sandtangen	Leilighetsnummer: 418	Styremedlem	NY
Steinar Røed	Leilighetsnummer: 314	Styremedlem	Ikke gjenvalg
Lena Johansson	Leilighetsnummer: 123	Varamedlem	Gjenvalg
Unni Ervik	Leilighetsnummer: 105	Varamedlem	Gjenvalg
Hanne Kviserud	Leilighetsnummer: 404	Varamedlem	Ny
Nina Elisabeth Sandtangen	Leilighetsnummer 418	Valgkomite	Ikke gjenvalg
Inger Aulie Andreassen	Leilighetsnummer: 206	Valgkomite	Ikke gjenvalg

Grunnet mange ønsker om styreverv, må det bli avstemming på generalforsamlingen.

Avstemmingen bør foregå skriftlig.

Det åpnes også for benkeforslag på ytterligere kandidater på generalforsamlingen.

For Valgkomiteen 21.03.23.

Nina Elisabeth Sandtangen

Inger Aulie Andreassen

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Greåkerdalen 1 Borettslag tirsdag 27.06.2023 kl. 17:00 - møtested SOBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine.

Tilstede var:

Andelseiere: 7

Andre/medeiere: 2

Antall fullmakter: 4

Antall stemmeberettigede: 11

Totalt møtte: 9

Fra SOBBL møtte: Hanne Dybedahl

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Henning Paulsen og Wenche Danielsen

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem for restperiode

Inger Aulie Andreassen som ble valgt som nytt styremedlem på den ordinære generalforsamlingen 24.05.23 har gitt beskjed om at hun trekker seg fra sitt styreverv. Det må derfor velges nytt styremedlem for hennes restperiode (2 år) frem til ordinær generalforsamling i 2025.

Styrets innstilling: Elisabeth Andersen, som fikk nest flest stemmer på den ordinære generalforsamlingen til vervet som styremedlem, velges som nytt styremedlem for Inger Aulie Andreassen sin restperiode (2 år).

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Elisabeth Andersen ble enst. valgt.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 27. juni 2023

Hanne Dybedahl, møteleder (sign.)
Wenche Danielsen, protokollvitne (sign.)
Henning Paulsen, protokollvitne (sign.)

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Greåkerdalen 1 Borettslag onsdag 24.05.2023 kl. 17:00 -
Kokkeline i Stjernebygget, Hjalmar Wessels vei 10.

Tilstede var:

Andelseiere: 29 -1 (fra sak 4.10)

Andre/medeiere: 4

Antall fullmakter: 11 + 1 (fra sak 3)

Antall stemmeberettigede: 40 + 1 (fra sak 3) -1 (fra sak 4.10)

Totalt møtte: 33

Fra SOBBL møtte: Sissel B. Steen og Hanne Dybedahl

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:

Godkjent

1.2 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Sissel B. Steen fra SOBBL

1.3 Valg av referent

Vedtak:

Valgt ble: Hanne Dybedahl fra SOBBL

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Danielsen og Henning Paulsen

2. Årsmelding for 2022

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2022

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra Mette Dickinson - endring av vedtekter vedr. andelseiers vedlikeholdsplikt av vvbereider

Forslag til endring av vedtektene pkt. 5-1 vedr. andelseiers vedlikeholdsplikt av varmtvannsbereider. Fjerne ordet varmtvannsbereider da denne ikke lenger står inne i leilighetene.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget. Teksten pkt. 5-1 vedr. andelseiers vedlikeholdsplikt fjernes med ordet varmtvannsbereider. Likeledes i pkt. 5-1 (2) vedr. andelseiers plikt til utskifting av varmtvannsbereider. Siden vedlikeholdsplikten da går over til borettslaget må pkt. 5-2 (2) og pkt. 5-2 (3) som gjelder borettslagets vedlikeholdsplikt, endres til å inkludere felles varmtvannsbereider.

En endring av vedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes og vedtektenes pkt. 5-1 (1) og (2) og pkt. 5-2 (2) og (3) vedr. vedlikeholdsplikt og utskifting av vvbereider endres. Enst. vedtatt.

4.2 Sak fra Mette Dickinson - endring av vedtekter vedr. lengden på funksjonstiden for styret

For å unngå at et styre sitter for mange perioder og derav også fort kan bli litt satt, er det en fordel om det er en begrensning på hvor lenge det kan sitte. Forslag til endring av pkt. 8-1 (2) vedr. styret og dets vedtak: Styreleder, styremedlem kan gjenvelges, men kun for maksimalt 2 sammenhengende perioder, men kan likevel velges på nytt etter å ha vært ute av styret i minimum 2 sammenhengende perioder. Dersom det mangler kandidater til valg, kan styrets medlemmer likevel velges for en ny periode.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak forslaget da det er viktig at generalforsamlingen fritt kan velge den kandidaten som de mener er den beste for borettslaget, uansett hvor lenge de har sittet. Det er mulig med forandringer i styret ved å foreslå/stemme inn andre på generalforsamlingen.

En endring av vedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Vedtak:

Forslaget fra andelseier fikk ikke flertall. Ingen stemte mot styrets innstilling.

4.3 Sak fra Mette Dickinson - forslag til vedtektsendring med minimum 1 informasjonsmøte i året

For å unngå både mye snakk i gangene samt unødvendige diskusjoner over temaer som ikke kan stemmes på på GF, er det ønskelig å kunne ha minimum ett informasjonsmøte i året der styret informerer om status i saker som er under arbeid samt svare generelt på ting beboerne lurer på. Et slikt informasjonsmøte kan legges til høsten f.eks. dersom en velger å ha ett møte eller ett vår og ett på høsten. Forslag til endring i vedtektene pkt. 8-2(4) Styrets oppgaver: Styret skal arrangere minimum 1 informasjonsmøte i året for å informere om status i saker som er under arbeid samt være tilgjengelig for å svare på generelle spørsmål beboerne måtte ha. Dette gjelder ikke saker som krever avstemming fra GF.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak forslaget med følgende begrunnelse: Styret anser det som mer hensiktsmessig å innkalle til beboermøter ved behov. I mange tilfeller vil det være mer treffende å sende ut informasjonsskriv, da dette vil nå frem til samtlige andelseiere. Andelseier kan når som helst resten av året komme med innspill/spørsmål til styret. Vanlig praksis i borettslag er at det ligger til å styre å vurdere når man bør kalle inn til beboermøte. Normalt vil behovet for slike møter variere avhengig av hva som skjer i borettslaget.

En endring av vedtektene krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Vedtak:

Forslaget om endring av vedtektene pkt. 8-2 fikk ikke tilstrekkelig flertall. 10 stemte imot styrets innstilling.

4.4 Sak fra Mette Dickinson - forslag til endring av ordensregler vedr. nøkler VVS-skap

Forslag til tillegg pkt. 11 Dørene i ordensreglene: 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.**

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget.

Vedtak:

Forslaget ble enst. vedtatt.

4.5 Sak fra Mette Dickinson - forslag til endring av årsberetningen fra styret

Forslag til endring av tekst i årsberetningen: Styret medlemmer består i dag av x menn og x kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser. Styret har avholdt x møter i løpet av 20xx.

Styrets innstilling: Borettslag er ikke lenger pliktig til å ha årsberetning med disse opplysningene. I stedet har styret valgt å ha en (frivillig) forenklet årsmelding. Det fremkommer av navnet hvilket kjønn det er i styret. Spesifisering av antall møter tas til etterretning.

Vedtak:

Styrets orientering og innstilling tas til etterretning. Enst. vedtatt.

4.6 Sak fra Mette Dickinson - vedr. brann

1) Plan for rømning: Det burde vært utarbeidet en plan for rømning ved brann på hver etasje. Denne burde henge på veggen i hver gang.

2) Inspisering rømningsveiluker: Styret bør årlig inspisere at alle rømningsveilukene mellom leilighetene er plumbert og ikke tildekket. Resultatet av denne kontrollen bør dokumenteres og oppbevares sikkert i 5 år.

3) Brannslukningsutstyr: Hver leilighet skal ha brannteppe og/eller brannslukningsapparat da det ikke er hensiktsmessig å bruke brannslange ved "småbranner". Ved bruk av brannslangen til småbranner, vil det kunne påføre leiligheten vannskader. Dette bør påkostes av borettslaget.

.

Styrets innstilling:

1) Vedr. plan for rømning: Styret har i samarbeid med Brannvesenet utarbeidet dagens brannrutiner. Styret kan om ønskelig henge opp evakueringsplan i hver etasje. Hver beboer er selv ansvarlig for å sette seg inn i brannrutinene.

2) Vedr. inspisering rømningsveilukene: Når det gjelder årlig inspisering av rømningsveilukene mener styret at dette må hver beboer selv gi beskjed om til styret. Viser til dagens ordensreglement pkt. 3 Balkongen.

3) Vedr. brannslukningsutstyr: Det ble valgt brannslange som brannslukningsutstyr da badene i 2014 ble renoveret. Styret mener at hver enkelt beboer selv må bekoste annet brannslukningsutstyr.

Vedtak:

1) Vedr. plan for rømming: Styrets orientering tas til etterretning og styret henger opp evakueringsplan i hver etasje. Enst. vedtatt.

2) Vedr. inspisering rømningsveilukene: Styrets innstilling ble enst. vedtatt.

3) Vedr. brannslukningsutstyr: Styrets innstilling ble enst. vedtatt.

4.7 Sak fra Henriette Helene King - endring av ordensreglene vedr. oppussing av leilighet

Mitt forslag er som følger og gjelder kun boring og ikke annet som reparasjoner, snekring m.m: Endre regelverket at til boring i betong kun er tillatt på enkelte dager fra og til et visst tidspunkt. Eks. mandag, onsdag og fredag fra 09.00 til 19.00. Hvis det ønsket at lørdag skal være tillatt kan tiden settes til eks. 10.00 - 16.00. Dette for at beboere skal kunne slappe av, sove, invitere venner/familie over uten at det skal være ubehagelig og øredøvende. Styret, i samråd med beboere kan finne frem til ønskede dager/tidspunkter. Mitt forslag avhenger kun av å skjerme den enkelte beboer for ubehagelig støy over lengre perioder.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak forslaget da dagens regler er strenge nok.

Vedtak:

Styrets innstilling om at dagens regler ikke skal endres fikk tilstrekkelig flertall. 7 stemte mot styrets innstilling.

4.8 Sak fra Ingvar/Inger Andreassen - vedr. heis

1) Personheisen i borettslaget står til stadighet, dette medfører høye kostnader på vedlikehold og reparasjoner. 2) Vi ønsker at styret i borettslaget skal undersøke og innhente uforpliktende tilbud hva kostnadene vil bli ved anskaffelse av en ny personheis. 3) Vi ønsker å diskutere muligheter for eventuell finansiering av ny heis, vi forstår at det er kostbart. 4) Mange beboere her i borettslaget er avhengig av at personheisen fungerer, det er også mange som har kjøpt leilighet her nettopp fordi det er heis. 5) Hvis borettslaget ville bli helt uten heis kan vi risikere at noen flytter og at verdien på leilighetene kan synke noe.

Styrets innstilling: Det er mye hærverk og feil bruk av heisen som gjør at heisen ofte stopper, men det kan aldri garanteres at heisen skal fungere 24/7 og 365 dager i året. Styret innhenter pris på ny heis. Når pris er innhentet kan styret vurdere muligheter for finansiering av ny heis.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering ble enst. vedtatt.

4.9 Sak fra Tove Karlsen - forslag til hundeinnhegning

Vi med hund har lyst til å ha ett sted hvor vi kan slippe hundene våres. Tenkte bak parkeringsplassen, for der er det litt skygge. Vi med hund spleiser på gjerde og har ansvaret med at det går OK for seg. Ha også port med lås.

Styrets innstilling: Styret stiller seg ikke bak forslaget med følgende begrunnelse: Det skal anlegges ladestasjon på nedre parkeringsplass, og pr. i dag er det ikke avklart hvor stort område som tas i bruk til dette. Det blir støy når hunder samles inne i en inngjerding. Hundebæsj plukkes ikke opp nå og urinlukt blir konsentrert på ett område. Hvem har ansvaret hvis hundene braker sammen og slåss? Det er styret som er ansvarlig for borettslagets fellesareal. I tillegg vil dette oppta fellesareal som i dag allerede er forbudt for div. kjøretøy. Nedre p-plass benyttes av samarbeidspartnere for sine arbeidsbiler.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes. Dvs. at forslaget om hundeinnhegning ikke ble godkjent. 15 stemte mot styrets innstilling.

4.10 Sak fra Zlatka Iankova - forslag på overvåkingskamera i trappeoppganger

Aktivere overvåkingskamera i trappeoppgangen pga. hærverk.

Styrets innstilling: Styret stiller seg bak forslaget for å identifisere de som utfører hærverk og feil bruk av heisen.

Forslaget krever 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Vedtak:

Styrets innstilling fikk tilstrekkelig flertall. 10 stemte mot styrets innstilling.

4.11 Sak fra Zlatka Iankova - vedr. hundebæsj som ikke plukkes opp

Hundeeiere må plukke opp hundebæsj. Ved 3. gangs påminnelse/purring må hunden vekk.

Styrets innstilling: Borettslaget har allerede i dag regler for dyrehold hvor dette ivaretas. Dersom dyret beviselig er til vesentlig ulempe for andre, kan borettslaget kreve å få dyret fjernet evt. sende salgspålegg. Et evt. salgspålegg avgjøres av domstolene.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering tas til etterretning. Enst. vedtatt.

4.12 Sak fra Zlatka Iankova - endring til 2 styremedlemmer

Forslag på 2 styremedlemmer.

Styrets innstilling: Det følger av loven at generalforsamlingen skal velge styremedlemmer, herunder også hvor mange som skal velges som styremedlemmer. Valg av styremedlemmer må imidlertid ikke være i strid med vedtektenes bestemmelser om antall styremedlemmer. Valg av styremedlemmer behandles under sak 6 Valg.

Vedtak:

Styrets innstilling/orientering tas til etterretning og evt. reduksjon av antall styremedlemmer gjøres under sak 6 Valg. Enst. vedtatt.

4.13 Diverse saker fra Ekaterina van der Haagen

1) Styrehonorar: Vi i 223 ønsker ikke å betale styrehonorar, da vi har funnet at styremedlemmer og styreleder ikke er behjelpelig for å hente ut dekk når de skal skiftes.

2) Nabostøy, strøing og rengjøring av tilfluktsrom: Styreleder har heller ikke reagert på direkte klager ang. nabostøy med en varighet over 5mnd. Under vintertid klarer sittende styre heller ikke å strø grus, som har ført på skader. Styret har heller ikke rengjort tilfluktsrommet da det ligger et tjukt lag med støv på bakken, dette blir veldig vått og klissete som kommer inn i bilene da man må gå i det og det skadelig for helse.

3) Økning av avgifter og forslag om økonomiansvarlig: Uten godt forvarsel bestemmer SOBBL at avgifter skal økes med kr 500. Forslag: Ekaterina van der Haagen stiller som økonomi ansvarlig i styret, da det er mange hull i års oppgaven hvor det ikke er oppklart hvor pengene går til.

.
. .

Styrets orientering til sakene:

1) Sak vedr. styrehonorar: Det er generalforsamlingen som fastsetter styrehonoraret. Alle kostnadene i borettslaget fordeles etter brøk og det er ikke anledning til fritak for andel av denne kostnaden. (Jmfr. Lov om borettslag §5-19.) Når det gjelder bildekk har styret hengt opp oppslag med flere mulige hentetider. Styret har også vært behjelpelig utenfor disse tidene, men det kan ikke forventes å få ut og innlevert dekk på timen.

2) Sak vedr. nabostøy, strøing og rengjøring av tilfluktsrom: Vedr. støy så var dette innenfor lovlige tider for oppussing og styret kunne derfor ikke gjøre noe med dette. Når det gjelder strøing så blir dette gjort både tidlig og sent her i borettslaget. Dette blir utført av et firma, som også er opptatt med dette arbeidet andre steder. Det kan derfor gå noen timer før det er måket og strødd. Det kan ikke forventes at det til enhver tid i vinterhalvåret er 100% i orden på uteområdet. Vedr. klage på rengjøring av tilfluktsrom så har ikke styret prioritert å engasjere et firma for å ta dette arbeidet og kostnaden det ville medført.

3) Sak vedr. økning av avgifter og forslag om økonomiansvarlig: Det er styret i borettslaget som har gitt SOBBL i oppdrag å lage varselbrev om økte felleskostnader innenfor lovlig varslingstid. Økningen skyldes økt lånerente, høyere strømkostnader og kommunale avgifter samt generell prisstigning. Når det gjelder forslag til økonomiansvarlig og påstand om hull i "årsoppgaven": Årsregnskapet er satt opp av borettslagets forretningsfører SOBBL som er et autorisert regnskapsførerselskap. Regnskapet er satt opp etter gjeldende lovkrav for årsregnskap. Regnskapet er revidert av uavhengig revisor uten at det er fremkommet anmerkninger fra revisor.

Vedtak:

Styrets orientering til sakene tas til etterretning. Enst. vedtatt.

5. Godtgjøring til styret

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 2022/2023.

Styrets innstilling til honorar for de øvrige styremedlemmene: Kr 75.000 til intern fordeling.

Vedtak:

Styrets innstilling godkjennes enst.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Mona Waleur er på valg (stiller til gjenvalg).

Innkommet forslag til valgkomiteen: Mona Anita Waleur (gjenvalg), Ekaterina Van der Haagen (ny) og Inger Aulie Andreassen (ny).

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Avstemmingen viste: Mona 25 stemmer, Inger 15 stemmer og Ekaterina 0 stemmer.

Ny styreleder for 2 år ble: Mona Waleur

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Petter Arnesen (stiller til gjenvalg) og Steinar Rød er på valg (stiller ikke til gjenvalg).

Innkomet forslag til valgkomiteen: Petter Arnesen (gjenvalg), Mette Dickinson (ny) og Nina Elisabeth Sandtangen (ny).

Benkeforslag: Inger Aulie Andreassen og Elisabeth Andersen

Vedtak:

Det ble bestemt at de 2 som fikk flest stemmer av de 5 kandidatene, ble valgt som nye styremedlemmer.

Petter fikk 27 stemmer, Mette fikk 11 stemmer, Nina fikk 2 stemmer, Inger fikk 27 stemmer og Elisabeth fikk 14 stemmer. 1 blank stemme. Selv om det kom inn 2 stemmer for mye under opptellingen var flertallet klart og generalforsamlingen godkjente valgresultatet uten omvalg.

De nye styremedlemmer ble: Petter Arnesen og Inger Aulie Andreassen.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Unni Ervik og Lena Johansson er på valg (begge stiller til gjenvalg).

Innkomet forslag til valgkomiteen: Unni Ervik (gjenvalg), Lena Johansson (gjenvalg) og Hanne Kviserud (ny).

Benkeforslag: ingen

Vedtak:

Unni fikk 40 stemmer, Lena fikk 29 stemmer og Hanne fikk 10 stemmer.

Nye varamedlemmer ble: Unni Ervik og Lena Johansson

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Inger Andreassen og Nina Sandtangen er på valg (ingen tar gjenvalg).

Forslag: ingen

Vedtak:

Ingen valgkomité ble valgt.

Protokollen ble opplest før den ble undertegnet.

Sarpsborg, 24. mai 2023

Sissel B. Steen, møteleder (sign.)
Wenche Danielsen, protokollvitne (sign.)
Henning Paulsen, protokollvitne (sign.)

Greåkerdalen 1 Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tirsdag 16.04.2024 kl. 17:00

Møtested: Stjernebygget, Hjalmar Wesselsvei 10, 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 2023

3 Regnskap og revisors beretning for 2023

4 Innkomne saker

- 4.1 Sak fra andelseiere - forslag til ny vaktmesterordning
- 4.2 Sak fra andelseiere - forslag til renhold i borettslaget
- 4.3 Sak fra andelseiere - ønske om avfallsbeholdere ved inngangspartiene
- 4.4 Sak fra andelseiere - forslag til blomstereng og busker
- 4.5 Sak fra andelseiere - rom for sosialt samvær
- 4.6 Sak fra andelseier - antall styremedlemmer
- 4.7 Sak fra andelseier - krav til styremedlemmer i borettslaget
- 4.8 Sak fra styret - hundehold og dyr i heisen
- 4.9 Sak fra styret - uteplassen foran blokka

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år og restperiode for Elisabet Andersen sitt verv
- 6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Sarpsborg, 4. april 2024

Greåkerdalen 1 Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2023

3. Regnskap og revisors beretning for 2023

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra andelseiere - forslag til ny vaktmesterordning

Det vises til sak 1 i vedlagte dokument med saker fra andelseierne Ingvar Håkon Andreassen/Inger Aulie Andreassen, Unni Ervik og Wally Andersen.

Styrets innstilling: Nei. Styret kan ikke se at dette skal være økonomisk besparende da vaktmesteren i Krokstien Brl har sine timer og evt. arbeid hos oss vil evt. medføre overtid.

4.2 Sak fra andelseiere - forslag til renhold i borettslaget

Det vises til sak 2 i vedlagte dokument med saker fra andelseierne Ingvar Håkon Andreassen/Inger Aulie Andreassen, Unni Ervik og Wally Andersen.

Styrets innstilling: Styret er fornøyd med vår renholder ifht det brl. betaler.

4.3 Sak fra andelseiere - ønske om avfallsbeholdere ved inngangspartiene

Det vises til sak 3 i vedlagte dokument med saker fra andelseierne Ingvar Håkon Andreassen/Inger Aulie Andreassen, Unni Ervik og Wally Andersen.

Styrets innstilling: Nei. Det har vært slike montert her tidligere og det er ikke ønskelig pga lukt.

4.4 Sak fra andelseiere - forslag til blomstereng og busker

Det vises til sak 4 i vedlagte dokument med saker fra andelseierne Ingvar Håkon Andreassen/Inger Aulie Andreassen, Unni Ervik og Wally Andersen.

Styrets innstilling: Nei. Blomstereng er ikke vedlikeholdsfritt. Det kan jo ikke blomstre vilt, må jo klippes på et tidspunkt. Skråningen har flere store hull, som er fylt opp med stener, det må utbedres fra Vegvesenet ifht. til avrenning.

4.5 Sak fra andelseiere - rom for sosialt samvær

Det vises til sak 5 i vedlagte dokument med saker fra andelseierne Ingvar Håkon Andreassen/Inger Aulie Andreassen, Unni Ervik og Wally Andersen.

Styrets innstilling: Brl. har et rom som kan brukes til sosialt samvær. Styret ble kontaktet av beboer før jul i 2023 om samme sak. Aktuell beboer fikk mail den 11.01.24. om bruken av rommet. Beboer har meldt tilbake til styremedlem om at det ble slitsomt med faste dager/ tidspunkt. Bruk av rommet kan presenteres på GF.

4.6 Sak fra andelseier - antall styremedlemmer

Se vedlagte innkomne saker fra Zlatka Iankova og pkt. 1 vedrørende antall styremedlemmer.

Styrets innstilling: Nei. Saken var oppe på fjorårets GF. Valg av styremedlemmer behandles under sak 6 Valg.

4.7 Sak fra andelseier - krav til styremedlemmer i borettslaget

Se vedlagte innkomne saker fra Zlatka Iankova og pkt. 2 krav om at styremedlemmer i borettslaget skal ha erfaring.

Styrets innstilling: Intensjonen er bra, men kan ikke være bindende.

4.8 Sak fra styret - hundehold og dyr i heisen

Bakgrunn for saken:

Brl. har et dyrereglement, som automatisk er godkjent da en flytter inn i brl. ved at kjøper gis informasjon av megler om vedtekter, ordens – og dyrereglementet og det forventes at det er lest igjennom før en kjøper leil. og flytter inn. Hundeadferd: Det ligger hundeadferd rundt omkring på fellesområde ute og av og til inne. Hundetiss: Det tisses inne i felles korridorer, trappe hus og i heisen/ heisslusen. Bortover på steinene foran blokk. Dette ser ikke ut for øvrige beboere, gjester og ved salg av leil. i brl. Hundeposer droppes rundt omkring på felles areal. Det medfører lukt, tiltrekker seg dyr, som merker lukten og ser på det som mat. Mange beboere har snakket med styret om dette.

Dyr i heisen: Pga. ovenstående, allergi og at det er beboere som er redd for dyr. Skal det være tillatt med dyr i heisen eller ei? Forbud gjelder ikke service hund. Andre årsaker til å ta med dyr i heisen kan det søkes om til styret.

Forslag til vedtak: Følgende tas inn i ordensreglenes dyrereglement som nytt pkt. 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.

4.9 Sak fra styret - uteplassen foran blokka

Bakgrunn for saken: I fjor ble det en del klager, misnøye og dårlig stemning i brl. i forbindelse med uteplassen foran blokka.

Beboere følte seg beglodd, snakket om, ble snakket til og med da gikk forbi uteplassen, om hvor vedkommende hadde vært, hva vedkommende hadde handlet, om vedkommende hadde vært bortreist, kommentert hva vedkommende hadde på seg.

Styret gjorde i stand en uteplass på baksiden, men den ble kun brukt et par ganger.

Fjerning av uteplass: Skal uteplassen foran blokka brukes som en uteplass?

Forslag til vedtak: Uteplassen foran blokka fjernes. Det legges i stedet til rette for at den nye plassen bak blokka skal benyttes.

5. Godtgjøring til styret

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 2023/2024.

Styrets innstilling til honorar for de øvrige styremedlemmene: Kr 75.000 til intern fordeling.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Mona Waleur
Styremedlem, Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem, Line Hagen
Styremedlem, Petter Arnesen
Styremedlem, Elisabet Andersen
Varamedlem, Lena Johansson
Varamedlem, Unni Ervik

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år og restperiode for Elisabet Andersen sitt verv

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

Elisabet Andersen er ikke på valg, men ønsker avløsning fra sitt verv. Nytt styremedlem må derfor velges også for dette vervet for hennes restperiode frem til ordinær GF i 2025 (1 år). Siden det ikke ble valgt noen valgkomité på fjorårets generalforsamling, må kandidater til styrevervet melde seg på møtet.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Begge varamedlemmene på valg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Ingen ble valgt til valgkomité i fjor.

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

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

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2024

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Greåkerdalen 1 Borettslag for 2023

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 (på valg 2025)

Styremedlem, Therese Nilsen Korsnes (på valg 2024)

Styremedlem, Line Hagen (på valg 2024)

Styremedlem, Petter Arnesen (på valg 2025)

Styremedlem, Elisabet Andersen (på valg 2025) Ønsker ikke å være styremedlem, så er på valg.

Varamedlem, Lena Johansson (på valg 2024)

Varamedlem, Unni Ervik (på valg 2024)

Valgkomite, har ikke valgkomite.

Forretningsførsel og revisjon

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

Revisorgruppen Østfold AS, org.nr. 979 180 934 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2023

Nødvendig og fortløpende vedlikehold.

Lovpålagte servicer er utført.

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

Dette gjelder: det elektriske anlegget, brannslukningsapparater, garasjeporten, heisen, callinganlegget, brannvarslingsanlegget, dører/dørpumper og låsekasser.

Utførte arbeider:

Skifte av styringsenheter til avtrekksventilasjonsanlegget og 1 avtrekksvifte på taket. Skiftet deler i avtrekksvifte.

Montert opp solskjerming på toppvinduet på balkongen i alle leil. i 4 etsj. på begge sider av blokken.

Planlagte arbeider som er utført:

El ladestasjon er anlagt på nedre parkeringsplass.

Satt opp lysmast på nedre parkeringsplass. Skiftet lamper på øvre parkeringsplass.

Satt opp videoovervåking på nedre parkeringsplass.

Felt et stort tre, som hang innover område for El ladeplasser.

Fjernet nettinggjerdet rundt nedre parkeringsplass.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2023

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

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Greåkerdalen 1 borettslag har gjennom år utført store rehabiliteringsarbeider.

Styret har fortløpende fått utført nødvendige og påkrevde arbeider.

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

Negravde søppelcontainere.

Ble ikke utført i 2023 da styret mente det kunne vente og med ønske om at det ikke skal påvirke felleskostnadene.

Asfaltering av nedre parkeringsplass. Måtte utsettes til våren 2024 pga at El ladeplassene ikke ble klare før kulden kom.

Sette opp nytt nettinggjerdet. Dette arbeidet måtte utsettes til våren 2024 pga kulden og tælen i bakken.

Med forbehold om at borettslaget sin økonomi tillater det.

Asfaltere øvre parkeringsplass.

Nye trapper ved hovedinngang A og B. er det ikke blitt gitt pris på av annet firma da det var problemer med å fremskaffe leveranse av stål pga krigen i Ukraina. Styret har avventet prisforespørsel av dette arbeidet og prioritert El ladeplasser. Så dette avventes.

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 02.02.2024

Resultatregnskap for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2023	2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		4 992 192	4 739 052	4 992 350	4 992 350
Innkrevde kostnader finans		3 798 624	3 036 888	3 799 000	4 336 860
Innkrevde kostnader garasjer		93 450	91 000	97 800	97 800
Innkrevde andre kostnader	1	5 587	10 266	0	0
Andre inntekter	2	1 400	8 826	0	0
Inntekter av salg anleggsmidler	5	0	50 000	0	0
Sum inntekter		8 891 253	7 936 032	8 889 150	9 427 010
KOSTNADER					
Personalkostnader	3	47 583	40 554	38 600	46 300
Styrehonorar	4	177 000	177 000	177 000	177 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		32 283	31 290	31 500	32 600
Avskrivning	5	41 228	0	0	70 680
Revisjonshonorar	6	8 750	8 625	9 100	9 300
Forretningsførerhonorar		246 456	239 274	253 850	246 500
Renhold		186 943	170 609	180 000	189 000
Drift og vedlikehold	7	1 701 831	1 145 675	1 137 000	1 112 000
TV/bredbånd		678 953	578 897	633 000	726 500
Forsikringer		365 631	342 662	406 000	400 000
Kommunale avgifter		1 107 440	838 447	1 059 000	1 215 000
Eiendomsskatt		383 541	383 541	384 000	384 000
Kostnader strøm, energi		459 954	573 143	621 000	616 000
Andre driftskostnader	8	142 076	136 147	160 100	177 600
Sum kostnader		5 579 670	4 665 863	5 090 150	5 402 480
Driftsresultat		3 311 583	3 270 169	3 799 000	4 024 530
Finansnetto					
Renteinntekter		215 808	76 849	0	0
Rentekostnader		2 772 647	1 522 337	2 657 100	3 334 050
Sum finansielle poster		-2 556 840	-1 445 488	-2 657 100	-3 334 050
Resultat		754 743	1 824 681	1 141 900	690 480
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		754 743	1 824 681	0	0

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	9, 14	100 000	100 000
Bygninger	10, 14	48 226 384	48 226 384
Andre driftsmidler	5	2 351 656	0
Sum anleggsmidler		50 678 040	48 326 384
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		60 133	26 455
Kundefordringer		0	50 000
Andre fordringer	11	377 953	277 253
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 901 982	6 194 691
Konto for skattetrekk-bundne midler		8 415	8 245
Sum omløpsmidler		4 348 483	6 556 644
SUM EIENDELER		55 026 523	54 883 028

Balanse for Greåkerdalen 1 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		11 000	11 000
Opptjent egenkapital		-4 823 452	-5 578 196
Sum egenkapital	12, 13	-4 812 452	-5 567 196
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	58 777 025	59 846 573
Borettsinnskudd	15	555 908	555 908
Sum langsiktig gjeld		59 332 933	60 402 481
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		462 889	18 344
Skyldig off. myndigheter		12 420	12 158
Påløpte renter		26 329	9 029
Annen kortsiktig gjeld	16	4 404	8 212
Sum kortsiktig gjeld		506 043	47 743
Sum gjeld		59 838 976	60 450 224
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 026 523	54 883 028

Greåkerdalen 1 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Mona Waleur
Styreleder

Therese Nilsen Korsnes
Styremedlem

Elisabet Andersen
Styremedlem

Line Hagen
Styremedlem

Petter Arnesen
Styremedlem

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. 15.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter

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

Fordringer

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

Disponible midler

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

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

	2023	2022
Disponible midler pr 01.01.	6 508 901	6 113 272
Endring disponible midler		
Årets resultat	754 743	1 824 681
Tilbakeføring avskrivninger	41 228	0
Fradrag for gjennomførte investeringer	-2 392 884	0
Avdrag lån	-1 069 548	-1 429 052
Årets endring av disponible midler	-2 666 460	395 629
Disponible midler	3 842 441	6 508 901
Omløpsmidler	4 348 483	6 556 644
Kortsiktig gjeld	-506 043	-47 743
Disponible midler	3 842 441	6 508 901

Noter

Note 1 - Innkrevde andre kostnader

	2023	2022
3607 Elbil lading	5 587	10 266
Sum	5 587	10 266

Innkrevde andre felleskostnader gjelder strøm til El-billading.

Note 2 - Andre inntekter

	2023	2022
3900 Andre inntekter	1 400	8 826
Sum	1 400	8 826

Andre inntekter gjelder salg av adgangskontrolltag.

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5000 Lønn til ansatte	43 179	36 800
5020 Feriepenger	0	1 785
5092 Feriepenger	4 404	1 969
5210 Fri telefon	4 392	4 392
5290 Motkonto gr. 52	-4 392	-4 392
Sum	47 583	40 554

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 2023 til øvrige styremedlemmer gjelder for valgperioden 2022/2023.

Note 5 - Andre anleggsmidler

	Solskjerming i 4. etg.	Ladestasjoner med p-plass	Møbler møterom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0	19 805
Årets tilgang :	353 384	2 039 500	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	353 384	2 039 500	19 805
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	41 228	0	19 805
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	312 156	2 039 500	0
Årets avskrivninger :	41 228	0	0
Anskaffelsesår :	2023	2023	2010
Antatt levetid i år :	5	10	5

Note 6 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2023 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 7 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
6600 Vedlikehold bygning	474 042	677 390
6601 Vedlikehold heis	234 634	159 234
6603 Vedlikehold uteområde	826 067	164 109
6607 Vakthold - vokterjeneste	140 869	118 553
6612 Kostnader garasjer	26 220	26 388
Sum	1 701 831	1 145 675

Vedlikehold omfatter løpende fast vedlikehold som snøbrøyting, gressklipping/hagearbeid, serviceavtaler og generelt vedlikehold av bygninger, heis og uteområde.

I tillegg er det installert solskjerming i 4. etg. og anlagt ladestasjoner med tilhørende arbeider på p-plass. Disse kostnadene er aktivert og kommer i tillegg til vedlikeholdskostnadene.

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

Note 8 - Andre driftskostnader

	2023	2022
6300 Leie av møtelokaler	1 000	0
6500 Verktøy og redskap	5 485	2 106
6550 Driftsmateriell	6 233	3 795
6570 Arbeidstøy/vemeutstyr	2 993	14 461
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	9 995
6725 J uridisk rådgivning	11 016	6 876
6740 Honorar teknisk	0	21 875
6800 Kontorrekvisita	1 078	1 929
6810 Data/E DB-kostnad	10 692	7 702
6860 Kurs og konferanser	21 900	0
6900 Telefon	8 805	6 155
6910 Telefon ansatte	0	4 403
6940 Porto	42	2 319
7090 Driftskostn. traktor;maskin	1 788	0
7400 Kontingent- fradragsberettiget	5 181	5 111
7710 Generalforsamling/års møte	23 320	15 189
7770 Bank og kortgebyr	3 396	2 933
7771 Diverse purregebyr og renter	-843	-59
7790 Andre driftskostnader	33 390	20 345
7797 Alarmoverføring	5 850	11 013
7875 Tap på husleier	0	-1
Sum	142 076	136 147

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

Note 9 - Tomt

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

Noter

Note 10 - Bygninger

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

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

Note 11 - Andre fordringer

	2023	2022
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	377 953	277 253
Sum	377 953	277 253

Note 12 - Endringer egenkapital

	2023	2022
Egenkapital 01.01.	-5 567 196	-7 391 877
Årets resultat	754 743	1 824 681
Egenkapital 31.12.	-4 812 452	-5 567 196

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
Formål:	Utvidelse/innklassing balkonger	
Lånenummer:	12137641559	12130256056
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2015
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	31.12.2058	30.09.2044
Opprinnelig lånebeløp:	35 300 000	34 000 000
Lånesaldo 01.01:	32 969 471	26 877 101
Avdrag i perioden:	350 820	718 727
Lånesaldo 31.12:	32 618 651	26 158 374

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	1	551 700	551 700
	15	547 804	8 217 060
	3	547 479	1 642 437
	85	532 542	45 266 070
	6	516 630	3 099 780

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

	2023	2022
2912 Interimskonto utlegg	0	4 458
2940 Skyldige feriepenger	4 404	3 754
Sum	4 404	8 212

Resultat og balanse med noter for Greåkerdalen 1 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Greåkerdalen 1 Borettslag

Styreleder	Mona Waleur (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Elisabet Andersen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Line Hagen (sign.)	07.03.2024
Styremedlem	Petter Arnesen (sign.)	29.02.2024
Styremedlem	Therese Nilsen Korsnes (sign.)	07.03.2024

Til generalforsamlingen i
Greåkerdalen 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Greåkerdalen 1 Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 754 743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og 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 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av informasjon i årsmeldingen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen Østfold AS
Hundskinnveien 98
N-1711 Sarpsborg

Tlf.: +47 69 13 98 88

E-post: sarpsborg@rg.no

Foretaksregisteret
NO 930 575 828 MVA

www.rg.no

Partnere:
Kristen Grivi
Kay Age Minge
Geir Brautaset

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper



Statsautoriserte
revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sarpsborg, 11. mars 2024

Revisorgruppen Østfold AS

Kay Åge Minge

Statsautorisert revisor

Sarpsborg 03.02.24.

Styret i Greåkerdalen borettslag.

Saker til Generalforsamlingen 16.04.23.

Sak 1:

Forslag til ny vaktmesterordning:

Vi tenker at det burde være en mulighet å ha felles vaktmestertjeneste med Krokstien borettslag, tanken er å få dekket flere behov å komme rimeligere ut, vi synes det skulle rettes et spørsmål til Styret i Krokstien borettslag om dette. STEMME JA/NEI.

Sak 2:

Forslag til renhold i borettslaget:

Vi ønsker at det blir sett på hvordan renholdet i borettslaget blir utført per i dag og eventuelt forbedringspotensial, dette vil ha mye å si for kvalitet, luft, vedlikehold og trivsel, det bør komme innspill fra beboerne om behov og ønsker. STEMME JA/NEI.

Sak 3:

Ønske om avfallsbeholder ved inngangspartiene:

Det er behov for å ha en avfallsdunk utenfor inngangspartiene. STEMME JA/NEI.

Sak 4:

Forslag til Blomstereng og busker:

Hele skråningen på fremsiden opp mot veien kunne vært en blomstereng, det ville vært pent, krever lite vedlikehold og er bra for bier, pynter også opp i miljøet.

Baksiden av sitteplassen på fremsiden kunne vært dekorert med busker, slik ville det blitt mindre innsyn. STEMME JA/NEI.

Sak 5:

Rom for sosialt samvær:

Forslag om et sted for sosialt samvær vinterstid. STEMME JA /NEI.

Mvh

Ingvar Håkon Andreassen / Inger Aulie Andreassen

Unni Ervik

Wally Andersen

Ingvar Andreassen
Inger Aulie Andreassen
Wally Andersen
Unni Ervik

Zlatka Iankova leil. 201

FORSLAG

1. Jeg foreslår at styret skal bestå av 3 medlemmer, inkludert styreleder.
2. For å være styreleder bør man ha erfaring fra arbeid i styret i 2 år.



Hilsen Zlatka

27.02.24

Greåkerdalen 1 Borettslag

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Tirsdag 27.06.2023 kl. 17:00

møtested SOBBBLs lokaler, St. Mariegade 112, kantine

Det vil ikke bli noe bevertning på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2 Valg

2.1 Valg av styremedlem for restperiode

20.06.23

Greåkerdalen 1 Borettslag

- Styret -

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

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av referent

1.4 Valg av 2 til å undertegne protokollen

2. Valg

2.1 Valg av styremedlem for restperiode

Inger Aulie Andreassen som ble valgt som nytt styremedlem på den ordinære generalforsamlingen 24.05.23 har gitt beskjed om at hun trekker seg fra sitt styreverv. Det må derfor velges nytt styremedlem for hennes restperiode (2 år) frem til ordinær generalforsamling i 2025.

Styrets innstilling: Elisabeth Andersen, som fikk nest flest stemmer på den ordinære generalforsamlingen til vervet som styremedlem, velges som nytt styremedlem for Inger Aulie Andreassen sin restperiode (2 år).

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

gir med dette fullmakt til:

for å stemme på mine vegne på ekstraordinær generalforsamling 27.06.23 i
Greåkerdalen 1 Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ / ____ -2023

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. Dersom noen møter med flere fullmakter, vil fullmaktene bli avvist. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Ordensreglement for Greåkerdalen 1 borettslag

Vedtatt på generalforsamling 11.4.2016. Sist endret 24.05.2023

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

Vedrørende klager.

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

Dette for å underbygge en evt. klage.

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

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

Pkt. 1. Styret og vaktmester.

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

Styret ønsker skriftlige henvendelser.

Pkt. 2. Bruksoverlating

Bruksoverlating skal søkes om og godkjennes av styret.

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

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

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

Pkt. 3. Balkongen.

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

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

Pkt. 4. Vask.

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

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

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

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

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

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

Pkt. 6. Røyking.

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

Pkt. 7. Søppel.**7.1**

På parkeringsplassen er det følgende containere:

Husholdningsavfall. Ikke alt annet!

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

Glass og metall. Skylls før det kastes.

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

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

7.2

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

Pkt. 8. Ro.

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

kl. 22:00 på hverdager og søndag,

kl. 24:00 på fredager og lørdager.

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

Reparasjoner, snekring, boring og lignende.

Det er ikke tillatt med denne type støy:

etter kl. 20:00 på hverdager,

etter kl. 18:00 på lørdager.

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

Pkt. 9. Garasjeplassen.

Det er kun tillatt å eie en garasjeplass.

Garasjeplassen skal holdes ryddig.

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

Borettslaget har mulighet for å oppbevare dekk i tilfluktsrommet.

Borettsshavere som har garasjeplass skal parkere der.

De som ikke etterkommer dette vil få en skriftlig klage.

Pkt. 10. Parkeringsplassen.

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

Pkt. 11. Dørene.

Hovedinngangsdørene er låste hele døgnet.

Dørene i korridorene skal være lukket.

Garasjeporten skal være lukket.

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

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

Pkt. 12. Overtredelse

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

Pkt. 13. Dyrehold.

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

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

Se eget dyrereglement.

Svarslipp på dyrereglementet skal signeres og returneres til styret.

Dyrereglement For Greåkerdalen 1 Borettslag

I januar 2000 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 det 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 borettsshaver.

Som særlige 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 ansvaret 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 ordensreglementet.

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

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

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

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

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 borettslag egen postkasse i postrommet.

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Dato: _____

Signatur: _____

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 før at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.
- (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 skinnprofil, rengjøring av glass, rengjøring av aluminium og laminat, rengjøring av betonggulv, rengjøring og smøring av bevegelige deler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Sarpsborg
kommune

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

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:

Vår ref.:
18/02256-7

Dato:
17.01.2019

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

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

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

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

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

- Øvre håndløpene gjenstår å montere på fasade mot øst.

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

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

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

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

Kopi til: Greåkerdalen I Borettslag.



www.sarpsborg.com

Org.nr.: 938 801 363
Postadr: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Fakturaadr: Postboks 505, 1703 Sarpsborg
Sarpsborg rådhus: Glengsgt. 38, 1707 Sarpsborg
tlf: 69 10 80 00 / faks: 69 15 00 13 / e-post: postmottak@sarpsborg.com

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

95/69

Dato, avsluttende synsforr.

1.6.71

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

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

Merknader : Tilfluktsrom er ikke ferdig innredet.

Tune

den 1.6.1971

for BYGNINGSSJEFEN

Odd Kristiansen

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utført: 11.04.24 Side 1 av 2

Greåkerdalen 1 Borettslag	Vår ref.:	411/306
Dalveien 114 A	Type:	Frittstående Borettslag
1718 GREÅKER	Eiere:	Sandra Victoria Fallang Olsen
Organisasjonsnr: 950 151 692	Andelsnr:	39

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	7 293	
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Renter	2 517
	Felleskostnader - 1	3 769
	Avdrag	757
Objekt:	Garasjeleie plass nr 63 (177 - 426)	250

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	530 320	Gjeld siste årsoppg.:	532 514
Klient ajourf. lån:	58 531 852,89	Klient gj. s. årsoppg.:	58 777 025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12130256056, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.04.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 11.04.2024: 25 989 856

Andel av saldo: 235 478

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

Lånenummer: 12137641559, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.04.2024: 5.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 139

Saldo per 11.04.2024: 32 541 996

Andel av saldo: 294 843

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 - 2023

Annen formue:	35 051	Gjeld:	532 514	Andre inntekter:	1 955
		Utgifter:	25 120		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	39	Partialobligasjonsnr:	39

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 2078/302

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Håvard Bøe

Dato utkjørt: 11.04.24 Side 2 av 2

Greåkerdalen 1 Borettslag	Vår ref.:	411/306
Dalveien 114 A	Type:	Frittstående Borettslag
1718 GREÅKER	Eiere:	Sandra Victoria Fallang Olsen
Organisasjonsnr: 950 151 692		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

E tasje:	3	Første innflytting:	15.06.1971	SS Bnr:	H0302
Heis:	J a	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget				

Fasiliteter:

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

NB: Denne oversikten kan være ufullstendig.

2012: Vedtak på ekstraordinær GF 29.11 - Utskifting av avløpsledninger, etabl. felles berederrom, rehab. av bad, bytte baderomsdør/ventilasjonskanaler og elektroarbeider. Arbeidet ble utført i 2013/2014.

2017: Vedtatt på ekstraordinær GF 30.11 å gi styret fullmakt til å inngå avtale om balkongutvidelse på 1,5 m, innglassing av balkongene, nødv. vedlikehold av balkonger, utskifting av vinduer, isolering og nødv. vedlikeh. av endevegger og nye fasadeplater. Prosjektet var ferdigstilt januar 2019.

Annen informasjon:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 194240137

Adresse: Dalveien 114A, 1718 Greåker

Betegnelse: Gnr. 2078, Bnr. 302, andelsnr. 39 i Greåkerdalen I Borettslag, Sarpsborg kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

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

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital	Kr
-------------	----

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig:	Kontanter	Annet
-------------------------------------	-----------	-------

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

[illegible]

Holmskau & Partners Tlf: 90570690 holmskau@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 19.06.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& HOLMSKAU
PARTNERS**

