PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

GRANITTVEIEN 25B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

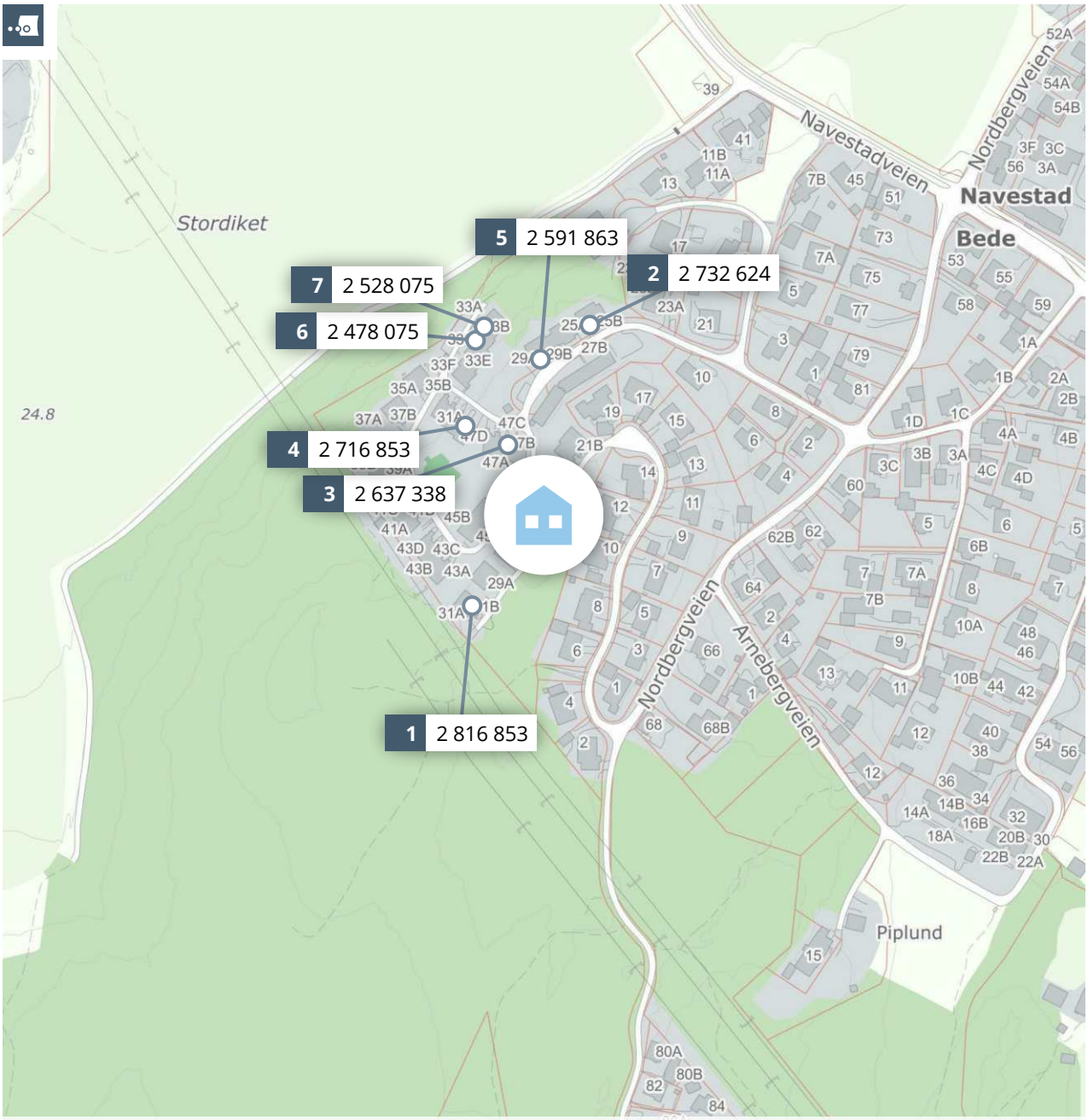
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GRANITTVEIEN 25 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 15.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor-Martin Frøyland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Granittveien 25 B, 1738 BORGENHAUGEN

Borettslag tomannsbolig på festetomt, bygget i 1977

GNR 1047 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GRASTO

Verdivurdert til

2 590 000

213 129	2 803 129	26 923
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1977

Fellesutgifter	7 275
Formue	61 358
Soverom	3
Etasjer	-

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Granittveien 31 B 104 m² 1977 25,9 daa 3 sov	16.03.2026	2 650 000	**2 600 000**	216 853	2 816 853	**27 085**
2	Skytterbråtveien 25 A 97 m² 1977 25,9 daa 3 sov	03.11.2022	2 550 000	**2 470 000**	262 624	2 732 624	**28 171**
3	Skytterbråtveien 47 B 104 m² 1977 25,9 daa 3 sov	29.01.2025	2 490 000	**2 400 000**	237 338	2 637 338	**25 359**
4	Skytterbråtveien 31 A 100 m² 1977 25,9 daa 3 sov	04.12.2025	2 690 000	**2 500 000**	216 853	2 716 853	**27 169**
5	Skytterbråtveien 29 A 104 m² 1977 25,9 daa 3 sov	16.08.2024	2 450 000	**2 350 000**	241 863	2 591 863	**24 922**
6	Skytterbråtveien 33 C 114 m² 1977 25,9 daa 2 sov	06.07.2025	2 350 000	**2 250 000**	228 075	2 478 075	**21 738**
7	Skytterbråtveien 33 B 116 m² 1977 25,9 daa 3 sov	25.06.2025	2 390 000	**2 300 000**	228 075	2 528 075	**21 794**

en praktisk og familievennlig bolig med rolig beliggenhet i et etablert borettslag. Boligen har vestvendte uteplasser med gode solforhold og fin utsikt, samt direkte adkomst til store friarealer og lekeplass, trygt og oversiktlig for barnefamilier.

Boligen har en arealeffektiv planløsning over to etasjer med en romslig stue, funksjonelt kjøkken og flere gode soverom. Stuen oppleves lun og innbydende, og er utstyrt med både vedovn og varmepumpe. Kjøkkenet ble pusset opp i 2017 og badet tatt i 2016.

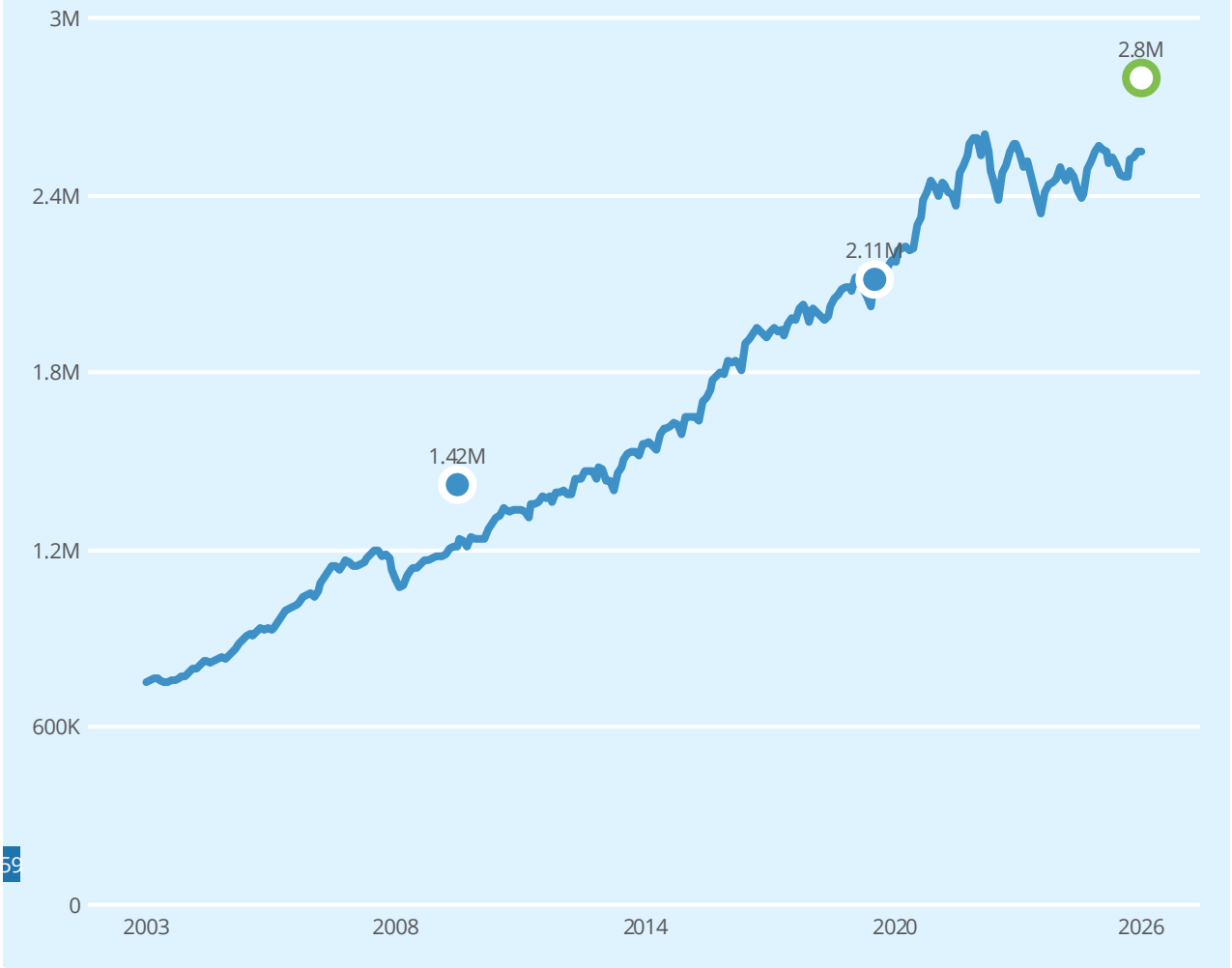
Området kombinerer en tilbaketrukket og rolig atmosfære med nærhet til skoler, barnehager, butikker og flotte turområder. Det er kort vei til Sarpsborg sentrum og gode pendlermuligheter til både Fredrikstad og Oslo.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+52 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.11.2019	20.01.2020	05.03.2020	1 990 000	1 925 000	188 066	2 113 066
16.03.2010	28.04.2010	02.07.2010	1 100 000	1 050 000	368 664	1 418 664

Tomannsboliger til salgs i SARPSBORG kommune nå

29
tomannsboliger til salgs

3.5M
3.4M
3.3M
3 236 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
107
dager

Tomannsboliger solgt i SARPSBORG kommune siste 3 mnd

32
tomannsboliger solgt

4.6M
4.4M
4 148 000 Prisantydning i snitt
4 011 000 Salgspris i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
94
dager

for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

31 815 SARPSBORG kommune i snitt siste 3 mnd

30 541 Østfold fylke i snitt siste 3 mnd

26 923 Granittveien 25 B Totalpris 2 800 000

EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslag tomannsbolig (vertikaldelt)
Granittveien 25 B
1738 Borgenhaugen



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
15	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 14/04/2026

Teglverket 13A
Skjeberg 1747
41443728
jostein@takstmann-sarpsborg.no

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1047, Bnr: 36
Hjemmelshaver:	Christina Nome Mjørnaren og Albin Sebastian Nome Mjørnaren
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	48
Tomt:	Felles festet 25 916,5 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	28003 - Bede - Navestad. Boligformål
Offentl. avg. pr. år:	Inkludert i fellesutgifter
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	1977

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	01.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og møblert. En del lagring i flere av rommene.
Oppdragsgiver:	Christina Nome Mjørnaren og Albin Sebastian Nome Mjørnaren
Tilstede under befaringen:	Christina Nome Mjørnaren og Albin Sebastian Nome Mjørnaren, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Skrående tomt med asfalt ved inngang. Plenarealer, varierende vegetasjon og synlig fjell for øvrig rundt boligen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmur og gulv mot grunn av betong. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Det er tegn til utvendig påforing som er montert etter byggeår og kan være isolert med 5cm. Vegger er kledd med liggende panel. Etasjeskille er konstruert i tre. Vinduer og en balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer av endre dato. Merking av årstall i glass ikke synlig. Ytterdør med 2-lags glass fra 2020. Balkongdør i 1.etg med 2-lags glass fra 2023. Eldre tett dør til bod. Saltak konstruert i tre og tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår funksjonell, men flere rom, bygningsdeler og installasjoner har alder og slitasje som tilsier at vedlikehold og utskiftinger kan planlegges. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
-Luft til luft varmepumpe fra 2011.
-Vedfyring i lukket vedovn.
-Elektriske ovner.
-Varmekabler på badet.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslukningsapparat fra 2025 plassert i 2.etg

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgivere
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av oppdragsgivere
Kommunale opplysninger, tegninger og ferdigattest tilsendt fra megler
Boligopplysninger fra forretningsfører tilsendt fra megler
Eiendomsverdi.no
Eierskifterapport utarbeidet av undertegnede i 2020
Boligmappa.no

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etg:
ENTRÉ 1m²: tapet, malt panel, fliser
BOD/GARDEROBE 4m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
GANG/TRAPP 8m²: malt panel, malt panel, laminat
KJØKKEN 10m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
STUE 25m²: malt panel, malt panel, laminat

2.etg:
TRAPP/GANG 7m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BAD 6m²: fliser, takess, fliser
SOVEROM MOT PARKERING 8m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
BOD 4m²: tapet, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM MOT HAGE 12m²: tapet, slett hvitmalt, laminat
SOVEROM MED BALKONGDØR 12m² : tapet/mdf-plater, slett hvitmalt, laminat

Arealene som er oppgitt for hvert enkelt rom er målt på innside vegger i rommene. Det totale arealet av disse rommene samsvarer derfor ikke med BRA. Disse er oppgitt for å gi en indikasjon av gulvareal i rommene og må anses som omtrentlige. Arealer av tappeåpninger eller andre åpninger er ikke trukket fra. Arealene er ikke målt og angitt i henhold til gjeldene bransjestandard for arealmåling og det er ikke påkrevd at disse angis i en godkjent tilstandsrapport. Det tas forbehold om avvik.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader fremstår med varierende alder og tilstand.
-Punktvis knirk og fjæring i gulv.
-Enkelte fliser i entré har sprukket.
-Stedvis har laminatgulv svellet.
-Overnevnte forhold er ikke er uttømmende liste, men beskrivelse at lett synlige forhold. Alders- og bruksslitasje tilsier at vedlikehold og fornyinger kan planlegges.
-Møblering og lagring ga begrenset mulighet for kontroll av planavvik på gulver.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport og opplysninger fra oppdragsgiver:

2016:
-Badet ble fornyet til slik det fremstår i dag. Utført i regi av forrige eier.

2017:
-Dagens kjøkkeninnredning ble montert. Utført i regi av forrige eier.

2025:
-Elbillader montert. Dokumentasjon fra Elektrosmia installasjon AS fremvist.

FORSKRIFT TIL AVHENDINGSLOVA § 2-19:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Den dokumentasjon som eventuelt er fremvist er beskrevet ved overnevnte tiltak og/eller ved vurdering for den enkelte bygningsdel

---

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	53	5		30
2.Etasje	51			6
SUM BYGNING	104	5		36
SUM BRA	109			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

©mstr.no

BRA-i:

1.ETASJE: entré, bod/garderobe, gang/trapp, kjøkken, stue.
2.ETASJE: trapp/gang, bad, 3 soverom, bod.

BRA-e:

1.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,35-2,40 meter
Takhøyde 2.etg: 2,35-2,40 meter

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

14/04/2026



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG DRENERING:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn, fundamenter og drenering som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av bart fjell.

GRUNNMUR:
Boligen står på ringmur og gulv mot grunn av betong.

Merknader:

-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner.
-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen. Eventuell drenering er fra byggeår og dette øker risikoen for nedsatt funksjon.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Ingen tegn til at det er krypkjeller under boligen.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det ligger asfalt, fjell og jordmasser inntil bygget. Vann fra taknedløp ledes til rør som er støpt inn i mur og gulv mot grunn.

Merknader:

-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler nære og dels under terreng.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 10cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Det er tegn til utvendig påforing som er montert etter byggeår og kan være isolert med 5cm. Vegger er kledd med liggende panel.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid.
-Det er ikke godt tettet i overgang mur-vegg/etasjeskille. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer over tid.
-Bord som ligger nære terrasse og beslag ved vinduer har oppsprekking og noe porøst trevirke ved stikking. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann.
-Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og en balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer av endre dato. Merking av årstall i glass ikke synlig. Ytterdør med 2-lags glass fra 2020. Balkongdør i 1.etg med 2-lags glass fra 2023. Eldre tett dør til bod.

Merknader:

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Nedsatt funksjon for boddør ved åpning/lukking da denne tar i karm og trenger justering.
-Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltak konstruert i tre med selvbærende w-takstoler. Lukket skråtak over boder. Forhold knyttet til tekking, tetthet, gjennomføringer og skorstein er beskrevet i punkt 4.2

-Spalter i takutstikk og lufting gjennom loft og spaltet over skråtak på boder indikerer normal løsning for ventilering.
-Takkonstruksjon fremstår stabil og i normal stand i henhold til alder og byggemåte

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent årstall

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med betongtakstein som er nyere enn fra byggeår og opplyses det opplyses i tidligere salgsannonse at tekking er fra 2009. Inspisert fra bakkeplan og fra loft. Høyde opp til taket gjør at inspeksjon på tak ikke vurderes som forsvarlig uten ekstra sikringsutstyr.

Merknader:

-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges.
-Det er punktvis skader i undertaket synlig fra loftet. Dette virker å være utbedret med duk fra utsiden. Utbedring kan ikke kontrolleres godt, men dette bør holdes ved tilsyn ved kraftig nedbør for å verifisere om dette er tett.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Adkomst til kaldt loft fra nedfellbar luke og stige.

Merknader:

-Punktvis skjolder på undertak og isolasjon indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder.
-Deler av isolasjon er klemt sammen og stedvis er det skader i papir over isolasjonen. Dette kan føre til varmetap i oppvarmet rom under loft og forholdene kan også medvirke til luftlekkasjer og kondensdannelser.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

VERANDA 1.ETG 30m²:
Konstruksjonen ligger an på anlegg i mot bygget og støpte pilarer.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

BALKONG 2.ETG 6m²:
Utgang fra soverom til balkong med bjelker som krager ut fra etasjeskillet.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.
-Rekkverket oppfyller ikke dagens krav til utforming, men oppfyller kravene som gjaldt ved byggeår. Dette skal opplyses om i en godkjent tilstandsrapport for belyse at eldre rekkverk har redusert sikkerhetsnivå.

Merknader:

VERANDA 1.ETG:
-Deler av understøtting ligger tett mot eldre betongfundament og har påbegynt råte. Deler har ikke godt anlegg mot støpte pilarer. Stedvis har pilarer avskallinger. Forholdene reduserer stabilitet over tid og kan føre til skjevheter og deformasjoner. Oppretting og forsterkninger kan påregnes.
-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
-Murt rekkverk har avflassing og slitasje som gir økt mulighet for fuktopptrekk. Dette fører til at slitasje og stabilitet eskalerer over tid.

BALKONG 2.ETG:
-Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger og takess i himling.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil på overskap
-Badekar med dusj på vegg og to-veis glassdør
-Gulvstående toalett
-Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel med laminat benkeplate over.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. En taklist har løsnet. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Vindu og dør, samt omramminger i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er synlig avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot fukt.
-Innredning har påbegynt svelling da denne står tett inntil badekar. Ytterligere skader kan oppstå som følge av dette.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert dels under badekar.

Merknader:

-Fliser og fuger har noe trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluket. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ukjent om forhøyningen under dør er vanntett. Det er uansett spikret i denne og ved eventuelle større lekkasjer på badet så gir dette risiko for lekkasjer ut av rommet.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2016

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon fra trapp og kontrollert i inspeksjonsluke på bad uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon

Merknader:

- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Tettesjiktet er en skjult bygningsdel, og manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er utført og om den har tilfredsstillende fuktsikring. Dette kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes, og ellers ta forholdet med i vurderingen av framtidige utbedringsbehov.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent årstall

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

FUKTSØK PÅ GULV FORAN BENK OG ØVRIGE RISIKOPUNKTER:
Det ble ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder.

VENTILATOR:
Trekker ok ved test med papirark. Avkast ut.

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Kitchenboards på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det opplyses at platetoppen er fra 2025.

Merknader:

-Det er påbegynt svelling under benk ved kum og oppvaskmaskin. Dette viser at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning og gir risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet vedvarer. Dette kan medføre behov for lokale utbedringer eller utskifting av skadde deler. Det anbefales å utbedre skadede områder og begrense videre fuktpåvirkning.
-Enkelte fronter trenger justering og stramming. Dette gir redusert funksjon ved bruk og økt slitasje over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold og mindre utbedringer. Det anbefales å justere frontene ved behov.
-Det er utette skjøter mellom kitchenboards. Dette gir risiko for at fukt trenger inn i materialet ved vannsøl, rengjøring eller vanlig bruk. Dette kan medføre svelling og lokale fuktskader over tid. Det anbefales å tette skjøtene eller utbedre løsningen.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1977

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i kobberrør som dels ligger skjult i konstruksjoner. Noen plastrør og utenpliggende forkrommede kobberrør etablert ved fornying av badet.
Avløpsrør av plast fra byggeår.

-Stoppekran er plassert på kjøkken og fungerer ved test på befaring. En skuff i kjøkkeninnredning hindrer stenging litt og skuffen må åpnes for å stenge vannet.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Eldre kobberrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring kan kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og inngrep i bygningsdeler. Det anbefales å planlegge utskifting av eldre rørstrekk.
-Eldre avløpsrør av plast nærmer seg forventet brukstid. Risikoen for utettheter og lekkasjer øker med alderen, særlig ved sammenføyninger og forgreninger. Dette kan medføre behov for utbedringer og framtidige kostnader. Det anbefales å holde anlegget under oppfølging og planlegge utskifting ved behov.
-Det er ikke dokumentert at endringer på anlegget ved senere fornyinger er utført av rørlegger. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan arbeidene er utført og om de har fagmessig kvalitet. Dette kan medføre usikkerhet om anleggets oppbygning og lekkasjerisiko. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsbereder på 120 liter som er plassert i kjøkkenbenk. Det går slange fra sikkerhetsventil til avløp.

Merknader:

-Det er ikke montert forsterkning under skapbunn der bereder er plassert. Tyngden av bereder kan føre til svikt og skade i skapbunn over tid og det bør legges inn forsterkning mot gulv under skapbunn.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2011.

Merknader:

-Luft til luft varmepumpe er fra 2011. Med alder og ukjent servicehistorikk kan gjenstående forventet brukstid anses som begrenset. Dette kan medføre økt risiko for nedsatt funksjon og behov for utskifting i tiden som kommer. Det anbefales å innhente servicehistorikk dersom denne finnes og planlegge framtidig utskifting.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilførsel av friskluft via ventiler i yttervegger og vinduskarmer. Avtrekksvifte på badet. Naturlig avtrekk fr toalettrom.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Baderomsviften har ulyd. Dette kan være tegn på slitasje eller behov for rengjøring og kan over tid føre til redusert avtrekksfunksjon. Dette kan medføre økt fuktbelastning i rommet og behov for vedlikehold eller utskifting. Det anbefales å rense og kontrollere viften, og skifte den ut dersom funksjonen er redusert.
-Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til svakere ventilasjonsfunksjon i rommet. Dette kan medføre redusert inneluftkvalitet og mindre god opptørking ved fuktbelastning. Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 8.3.2017

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1977

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Sikringsskap fra byggeår som dels har skrusikringer fra byggeår og dels har nyere automatsikringer. Hovedsakelig utenpåliggende anlegg, samt noe skjult.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Ny kurs til Elbillader. Kabel er åpent forlagt fra sikringsskap igjennom bod, deretter langs kledning til Zaptec go lader. Ca 10m kabel. Lader er stilt inn på 28A brukt 32A jordfeilbryter. Ovespenningsvern var montert. Utført av Elektrosmia installasjon AS, datert 2025-05-05.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Siste tilsyn på anlegg: 8.3.2017
-Finner ingen utestående pålegg.

Merknader:

-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Eventuelle arbeider utført av ufaglærte gir økt risiko for varmeutvikling og brann i anlegget.
-Det ble påvist kabler som er mangelfullt festet. Dette kan gi bevegelser og svekkelser ved tilkoblinger og kan føre til varmeutvikling i anlegget, samt berøringsfare med spenningssatte deler.
-Det er ikke helt tett rundt alle innføringer i sikringsskapet. Ved eventuell varmgang eller lysbue, vil et tett skap hindre at flammer og gnister sprer seg til nærliggende konstruksjoner og tetting bør utføres med egnet materiale.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
-Veranda ved 1.etasje er bygget større enn hva som er vist på tegninger. Endringene er søknadspliktige.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for boligen. Datert 09.12.1977

SIKKERHET:
-Innvendig trapp har ikke rekkverk som oppfyller dagens krav til utforming og det mangler håndløper langs vegg. Dette gir redusert personsikkerhet og risiko for fall i trappen.
-På loft er ikke skille mot nabo helt tett og dette reduserer motstandsdyktighet mot spredning av brann mellom boenheter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Avvik fra tegninger og byggesaksdokumenter bør avklares med kommunens byggesaksavdeling og søknadsprosess kan påregnes.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	-Grunnmur fremstår stabil, men med behov for utvendig vedlikehold som følge av alder- og værslitasje. Stedvis sprekker i puss samt avflassing og avskalling reduserer motstandsdyktighet mot vann og fuktopptrekk i muren og nærliggende konstruksjoner. -Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen. Eventuell drenering er fra byggeår og dette øker risikoen for nedsatt funksjon.
1.3	Terrengforhold
	-Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur. Det anbefales tiltak for at vann skal ledes bort fra grunnmur. Dette er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsdeler nære og dels under terreng.
2.1	Yttervegger
	-Det er ikke etablert god lufting mellom kledning og vindtett sjikt. Lufting er viktig for at eventuell fukt mellom sjiktene tørkes og dreneres slik at det ikke oppstår råteskader over tid. -Det er ikke godt tettet i overgang mur-vegg/etasjeskille. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer over tid. -Bord som ligger nære terrasse og beslag ved vinduer har oppsprekking og noe porøst trevirke ved stikking. Dette reduserer motstandsdyktighet mot vann. -Deler av kledning ligger nære terreng og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid. -Nedsatt funksjon for boddør ved åpning/lukking da denne tar i karm og trenger justering. -Beslag mangler oppbrett på ender og gir ikke optimal beskyttelse og bortledning av vann. -Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	-Taktekking har noe slitt toppsjikt og grodd noe mose. Slitasje reduserer motstandsdyktighet mot vann over tid og mose binder fuktighet. Vedlikehold kan planlegges. -Det er punktvis skader i undertaket synlig fra loftet. Dette virker å være utbedret med duk fra utsiden. Utbedring kan ikke kontrolleres godt, men dette bør holdes ved tilsyn ved kraftig nedbør for å verifisere om dette er tett.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	-Punktvis skjolder på undertak og isolasjon indikerer tidvis kondensdannelser. Dette kommer som oftest av luftlekkasjer fra oppvarmet rom som følge av utett eller manglende dampsperre (plast) og oppstår ved større temperaturforskjeller ute og inne. Luker og gjennomføringer mot oppvarmet rom er ofte utsatte steder. -Deler av isolasjon er klemt sammen og stedvis er det skader i papir over isolasjonen. Dette kan føre til varmetap i oppvarmet rom under loft og forholdene kan også medvirke til luftlekkasjer og kondensdannelser.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	VERANDA 1.ETG: -Deler av understøtting ligger tett mot eldre betongfundament og har påbegynt råte. Deler har ikke godt anlegg mot støpte pilarer. Stedvis har pilarer avskallinger. Forholdene reduserer stabilitet over tid og kan føre til skjevheter og deformasjoner. Oppretting og forsterkninger kan påregnes. -Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes. -Murt rekkverk har avflassing og slitasje som gir økt mulighet for fuktopptrekk. Dette fører til at slitasje og stabilitet eskalerer over tid. BALKONG 2.ETG: -Trevirket i konstruksjon, gulv og rekkverk har slitasje som reduserer motstandsdyktighet mot vann og gir risiko for råteskader over tid. Vedlikehold og utskiftinger kan påregnes.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	-Fliser og fuger har noe trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. En taklist har løsnet. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Vindu og dør, samt omramminger i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er et risikopunkt med tanke fuktskader på vindu og vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon. Det er synlig avflassing som reduserer motstandsdyktighet mot fukt. -Innredning har påbegynt svelling da denne står tett inntil badekar. Ytterligere skader kan oppstå som følge av dette.
7.1.2	Bad Overflate gulv
	-Fliser og fuger har noe trapping på mønster, varierende fuger og sprang mellom fliser. Hovedsakelig estetisk konsekvens. -Topp slukrist ligger 5mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluket. Eventuelt bruksvann og lekkasjevann som havner på gulv vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det er ukjent om forhøyningen under dør er vanntett. Det er uansett spikret i denne og ved eventuelle større lekkasjer på badet så gir dette risiko for lekkasjer ut av rommet.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	- Det er ikke fremvist dokumentasjon for materialvalg og utførelse av tettesjiktet. Tettesjiktet er en skjult bygningsdel, og manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan løsningen er utført og om den har tilfredsstillende fuktsikring. Dette kan medføre økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes, og ellers ta forholdet med i vurderingen av framtidige utbedringsbehov.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	-Det er påbegynt svelling under benk ved kum og oppvaskmaskin. Dette viser at innredningen har vært utsatt for fuktpåvirkning og gir risiko for videre skadeutvikling dersom forholdet vedvarer. Dette kan medføre behov for lokale utbedringer eller utskifting av skadde deler. Det anbefales å utbedre skadede områder og begrense videre fuktpåvirkning. -Enkelte fronter trenger justering og stramming. Dette gir redusert funksjon ved bruk og økt slitasje over tid. Dette kan medføre behov for vedlikehold og mindre utbedringer. Det anbefales å justere frontene ved behov. -Det er utette skjøter mellom kitchenboards. Dette gir risiko for at fukt trenger inn i materialet ved vannsøl, rengjøring eller vanlig bruk. Dette kan medføre svelling og lokale fuktskader over tid. Det anbefales å tette skjøtene eller utbedre løsningen.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

	-Eldre kobberrør ligger dels skjult i konstruksjoner. Dette gir økt risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig, og utbedring kan kreve åpning av konstruksjoner. Dette kan medføre framtidige utbedringskostnader og inngrep i bygningsdeler. Det anbefales å planlegge utskifting av eldre rørstrekk. -Eldre avløpsrør av plast nærmer seg forventet brukstid. Risikoen for utettheter og lekkasjer øker med alderen, særlig ved sammenføyninger og forgreninger. Dette kan medføre behov for utbedringer og framtidige kostnader. Det anbefales å holde anlegget under oppfølging og planlegge utskifting ved behov. -Det er ikke dokumentert at endringer på anlegget ved senere fornyinger er utført av rørlegger. Manglende dokumentasjon gjør det usikkert hvordan arbeidene er utført og om de har fagmessig kvalitet. Dette kan medføre usikkerhet om anleggets oppbygning og lekkasjerisiko. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom denne finnes.
10.2	Varmtvannsbereder
	-Det er ikke montert forsterkning under skapbunn der bereder er plassert. Tyngden av bereder kan føre til svikt og skade i skapbunn over tid og det bør legges inn forsterkning mot gulv under skapbunn.
10.4	Varmesentraler
	-Luft til luft varmepumpe er fra 2011. Med alder og ukjent servicehistorikk kan gjenstående forventet brukstid anses som begrenset. Dette kan medføre økt risiko for nedsatt funksjon og behov for utskifting i tiden som kommer. Det anbefales å innhente servicehistorikk dersom denne finnes og planlegge framtidig utskifting.
10.5	Ventilasjon
	-Baderomsviften har ulyd. Dette kan være tegn på slitasje eller behov for rengjøring og kan over tid føre til redusert avtrekksfunksjon. Dette kan medføre økt fuktbelastning i rommet og behov for vedlikehold eller utskifting. Det anbefales å rense og kontrollere viften, og skifte den ut dersom funksjonen er redusert. -Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon. Dette gir mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk avtrekk og kan føre til svakere ventilasjonsfunksjon i rommet. Dette kan medføre redusert inneluftkvalitet og mindre god opptørking ved fuktbelastning. Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk avtrekk.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193260052

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Albin S Nome Mjørnaren	Christina Nome Mjørnaren

Gateadresse
Granittveien 25B

Poststed	Postnr
BORGENHAUGEN	1738

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260052

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ble installert elbil lader i 2025. Og sikringer til dette i sikringsskap

Arbeid utført av: Elektro smia

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert i mai 2025

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Borettslag leide inn noen som malte utvendig og installerte ny port til verandaen vår.

Arbeid utført av: Usikker, mulig tune byggservice.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260052

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193260052

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – 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 følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193260052

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Albin Sebastian Nome Mjørnaren	de5f19ddb88e4c86f4d03532641a02b7e29164fc	09.04.2026 10:00:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christina Nome mjørnaren	04a9a6e5f4ab4341a91166012ed2812773fbbccd	09.04.2026 07:25:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193260052

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Granittveien 25B

Nabolaget Nordberg/Bede - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Navestad barneskole (1-4 kl.) 59 elever, 4 klasser	13 min 1.1 km
Hafslund barneskole (1-7 kl.) 339 elever, 21 klasser	6 min 2.7 km
Hafslund ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Borg videregående skole 680 elever, 44 klasser	11 min 5.2 km
St. Olav videregående skole 860 elever, 42 klasser	11 min 5.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sika Linje 133, 143	6 min 0.5 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	9 min 4.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 34 min

BARNEHAGER

Skogro barnehage (0-5 år) 114 barn	16 min 1.4 km
Baneveien barnehage (1-5 år) 79 barn	21 min 1.8 km
Trollklubben Torp (1-5 år) 19 barn	6 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Årum	6 min
Kiwi Årum	6 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Storbyen	11 min
Apotek 1 Iseveien	8 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Navestad idrettspark	12 min
Hafslund barne- og ungdomsskole	7 min
Family Sportsklubb Iseveien Senter	8 min
Sports Club Sarpsborg	8 min

«Trives veldig godt her :) Stille og rolig :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

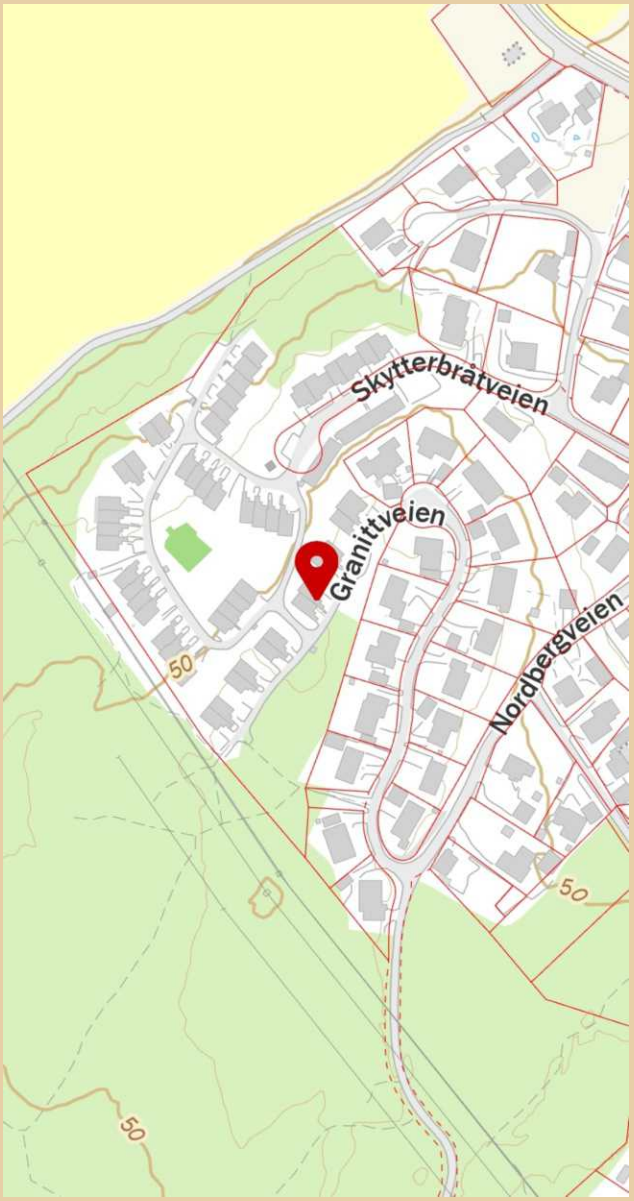
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

Gateparkering
Lett 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Boligopplysninger:

Grasto Borettslag		Vår ref.:	74/48
Granittveien 25 B		Type:	Tilknyttet borettslag
1738 BORGENHAUGEN		Eiere:	Albin Mjørnaren, Christina Nome
Organisasjonsnr:	947 880 586	Andelsnr:	48

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 275

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter	900
	Avdrag	1 268
	Felleskostnader - 1	5 107

Det er IKKE innført IN-ordning i boligselskapet

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	213 129	Gjeld siste årsoppg.:	223 814
Klient ajourf. lån:	11 069 570,14	Klient gj. s. årsoppg.:	11 623 980

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364957959, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 20.03.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43

Saldo per 20.03.2026: 11 069 570

Andel av saldo: 213 130

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2036)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Øystein Haglund
Adresse:	Granittveien 21 A
Postnr/-sted:	1738 BORGENHAUGEN
Telefon:	Mob.: 93439249
E-post:	hoystein8@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	223 814	Andre inntekter:	3 186
Annen formue:	61 358	Utgifter:	12 234		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	74 000
Andelsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	48

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1977		
Gårds/bruksnr:	1047/36		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Festet	Tomteareal:	25917
Årlig festeavgift:	55 441,00		
Avg. reguleres:	01.01.2036		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87370957

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.11.1977	Første innflytting:	01.11.1977
Etasje:	2 plan	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Biloppstillingsplass - borettslaget har noen garasjer ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4

Boligopplysninger:

Grasto Borettslag	Vår ref.:	74/48
Granittveien 25 B	Type:	Tilknyttet borettslag
1738 BORGENHAUGEN	Eiere:	Albin Mjørnaren, Christina Nome
Organisasjonsnr: 947 880 586		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 1
Ansiennitetsregler:	1 - Intern - andelseier i borettslaget		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem i SOBBL		

Fasiliteter:

Annen informasjon:

Grasto Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00

Sted: Navestad IF s klubbhus

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Etablering av nye p-plasser og asfaltering av eksisterende.

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

11.03.2025

Hilsen styret i Grasto Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Etablering av nye p-plasser og asfaltering av eksisterende.

Det er stort behov for flere parkeringsplasser i laget og styret har derfor innhentet et tilbud på opparbeidelse av plass på ca 300 m2, hvor det forhåpentligvis blir plass til inntil 20 biler. Feltet, som er markert med rødt, ligger syd for søppeldunk og vis a vis Granittveien 27 A.

Styret har innhentet tilbud fra Freddy Mathisen AS, på klargjøring og opparbeidelse av det markerte feltet (rødt), samt asfaltering av eksisterende p-plass, som er markert med gult på kr 300.000,- inkl.mva. I tillegg kan det tilkomme utgifter for ev. tegninger, søknad til Hafslund, som eier tomten, og kommunen. Prosjektet dekke av lagets disponible midler.

Vedlagte ligger et kart med markerte felt og et bilde, over plassen hvor nye p-plasser er tenkt. Dersom noen har lagret noe der, må det fjernes umiddelbart.

Styret ber om fullmakt til å søke og å opparbeide nye parkeringsplasser. Ettersom det tiltenkte området er friareale i dag, krever saken flertall fra minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å opparbeide avmerket område (rødt) til P-plasser og å asfaltere eksisterende område (gult) med en kostnadsramme på inntil kr 300.000,-. Dersom godkjenning fra kommunen og tegninger fra arkitekt må forelegges, godkjennes det med en kostnadsramme på inntil kr 50.000,-.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Øystein Haglund
Styremedlem, Jorunn Marie Frydenlund
Styremedlem, Jan Vidar Grothe
Styremedlem, Robert Ask
Styremedlem, Bente Gressli
Varamedlem, Morten Johansen
Varamedlem, Jeanette Bingen

6.1 Valg av styreleder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Robert Ask er på valg for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2025

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Grasto Borettslag for 2024

Grasto Borettslag, org.nr. 947880586 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Grasto Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 52 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Øystein Haglund, Valgt fra 30.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jorunn Marie Frydenlund, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Vidar Grothe, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Robert Ask, Valgt fra 30.05.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bente Gressli, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Morten Johansen, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jeanette Bingen, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2024

Dugnaden som ble avholdt våren 2024 ble velykket med god deltakelse og mye arbeidslyst. Dugnaden ble avsluttet med pizza og drikke på lekeplassen til stor glede for barn og voksne. Av vedlkehold som har blitt utført kan det nevnes nye verandaer i Skytterbråtveien 41. Samtidig ble det oppført ny mur mellom leilighet c og d. Dreneringsarbeid ble også utført på hele rekken. Arbeidet ble utført med god faglig dyktighet av Oslofjord Bygg. Styret har engasjert Damsleth Reklame for skilting av områder når det gjelder parkering.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

Det har blitt gjort tiltak mot mus og rotter i Skytterbråtveien 47c og 35b. Styret har behandlet søknader om innstallering av varmepumper og elbilladere. Styret har også meldt om vannlekkasjer Skytterbråtveien 31a og Skytterbråtveien 35a. Det har også blitt utført utskifting av utgangsdør og boddør,samt reperasjon av garasjedør. Styret vil forøvrig gi ros til Solberg Hage og anlegg for god oppfølging når det gjelder brøyting og strøing i borettslaget.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Styret vil fortsette med verandaprosjektet. Vi starter opp igjen på høsten 2025. Denne gang så blir det Skytterbråtveien 43.Arbeidet vil bli utført av Oslofjorden Bygg. Automatiske portåpnere vil også bli gjennomført. Det må også vurderes en ny bod til to ekstra søppeldunker som har kommet på plass. Parkeringsplass ved Granittveien 27 ligger også på plan for 2025.

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. Styret ser seg ikke fornøyd med søppelhåndteringen i borettslaget. Uten at man spesifik skal nevne enkelte andelseiere så er styret ikke fornøyd med hvordan det ser ut på noen av avfallsbodene. Det har blitt sendt ut skriftlige og muntlige henvendelser om dette problemet til alle andelseiere. Når det gjelder dette så håper vi på en bedring i perioden vi har foran oss. Her har vi alle en jobb å gjøre. Styret er også oppmerksom på at vasking av dunkene ikke blir respektert av alle. Styret har andre oppgaver å gjøre en å sende ut skriv angående dette. Håper at vi alle kan jobbe for og bedre forholdene. Styret har fått pålegg av kommunen om dette med dokumentasjon i form av brev og bilder. Bildene viser at søppelposer blir plassert på bakken utenfor søppeldunkene Den 25 februar ble det plassert ut en ekstra søppeldunk og en pappdunk ved Skytterbråtveien 31. Det som en kortsiktig løsning. Styret vil ha høyt fokus på søppelhåndtering! ALLE ER TJENT MED Å HA ET RENT OG RYDDIG BOMILJØ!

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2025

Resultatregnskap for Grasto Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 711 184	2 600 112	2 711 400	2 978 000
Innkrevde kostnader finans		1 389 936	1 292 976	1 389 800	1 373 300
Innkrevde kostnader garasjer		75 600	75 600	75 600	75 600
Innkrevde kostnader parkering		2 100	2 100	2 100	2 100
Sum inntekter		4 178 820	3 970 788	4 178 900	4 429 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	137 500	137 500	138 000	143 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		19 387	19 388	19 500	20 200
Revisjonshonorar	3	5 875	5 625	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		129 312	129 312	129 300	129 300
Drift og vedlikehold	4	985 966	415 209	1 369 800	1 593 500
TV/bredbånd		349 571	333 525	353 500	364 000
Forsikringer		364 464	330 471	370 100	426 000
Kommunale avgifter		1 090 377	898 720	1 078 100	1 308 500
Eiendomsskatt		210 345	210 045	210 100	210 100
Festeavgift		55 441	55 441	55 400	55 400
Kostnader strøm, energi		18 767	27 546	30 000	30 000
Andre driftskostnader	5	25 387	31 836	28 900	32 100
Sum kostnader		3 392 391	2 594 617	3 789 100	4 318 500
Driftsresultat		786 429	1 376 171	389 800	110 500
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		36 015	31 492	0	0
Renteinntekter		162 433	123 288	0	0
Rentekostnader		680 024	581 992	703 800	638 600
Sum finansielle poster		-481 576	-427 212	-703 800	-638 600
Resultat		304 852	948 959	-314 000	-528 100
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		304 852	948 959	0	0

Balanse for Grasto Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	12 492 098	12 492 098
Garasjer / carporter	7, 11	94 400	94 400
Sum anleggsmidler		12 586 498	12 586 498
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		350	43 846
Andre fordringer	8	800 410	714 035
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 192 674	3 502 068
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Øremerkede bankinnskudd		325 064	312 166
Sum omløpsmidler		4 318 513	4 572 131
SUM EIENDELER		16 905 011	17 158 629

Balanse for Grasto Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		255 860	-48 992
Sum egenkapital	9	261 060	-43 792
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	10	300 000	300 000
Sum forpliktelser		300 000	300 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 804 636	12 498 007
Borettsinnskudd	12	3 838 000	3 838 000
Garasjeinnskudd	12	94 400	94 400
Sum langsiktig gjeld		15 737 036	16 430 407
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 980	0
Leverandørgjeld		596 258	411 139
Påløpte renter		3 677	5 434
Annen kortsiktig gjeld	13	0	55 441
Sum kortsiktig gjeld		606 915	472 014
Sum gjeld		16 643 951	17 202 420
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 905 011	17 158 629

Grasto Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Øystein Haglund Styreleder	Bente Gressli Styremedlem	Jorunn Marie Frydenlund Styremedlem
Jan Vidar Grothe Styremedlem	Robert Ask 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. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

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

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

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	3 800 117	3 553 516
Endring disponible midler		
Årets resultat	304 852	948 959
Avdrag lån	-693 371	-702 357
Årets endring av disponible midler	-388 518	246 601
Disponible midler	3 411 599	3 800 117

Omløpsmidler	4 318 513	4 572 131
Avsatt til fond	-300 000	-300 000
Kortsiktig gjeld	-606 915	-472 014
Disponible midler	3 411 599	3 800 117

Vedlikeholdsfond på kr 300.000 kommer i tillegg til disponible midler på kr 3 411 599

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	753 250	227 290
6602 Vedlikehold lekeplass	4 500	0
6603 Vedlikehold uteområde	208 215	177 919
6609 Egenandel forsikring	20 000	10 000
Sum	985 966	415 209

Vedlikehold består av arbeid utført på terrasser og balkonger, skiftet ny balkongdør, malingsarbeid og lås og nøkkelservice. I tillegg har det blitt sattt opp parkeringsskilt, utført fortløpende vedlikehold som snøbrøyting, strøing, hagearbeid, kontroll av lekplass og skadedyr og serviceavtale brannvern. Vedlikehold av uteplass og byggninger har vært utført fortløpende.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	600	600
6490 Leie Container	8 425	6 810
6550 Driftsmateriell	0	100
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	1 000	1 000
6800 Kontorrekvisita	0	2 293
6810 Data/EDB-kostnad	0	3 108
6940 Porto	0	21
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 938	3 884
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 208	2 320
7771 Diverse purregebyr og renter	-386	-469
7790 Andre driftskostnader	7 727	10 295
Sum	25 387	31 836

Konto 7790: Servering på dugnad, styremøte, årsmøte, og gave til møteleder.

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1977	12 366 098
Rehabilitert	126 000
Bokført verdi 31.12	12 492 098

Tomt Gnr. 1047 Bnr. 3 Fnr. 36, eier Hafslund Eiendom AS. Tomten ble festet i 1976 for 60 år med rett til forlengelse i ytterligere 40 år.

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

Note 7 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris garasjer	94 400
Bokført verdi 31.12	94 400

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

Note 8 - Andre fordringer

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	800 410	714 035
Sum	800 410	714 035

Note 9 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-43 792	-992 750
Årets resultat	304 852	948 959
Egenkapital 31.12.	261 060	-43 792

Note 10 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01	300 000
Årets endring	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12	300 000

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	16364957959
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	13 991 600
Lånesaldo 01.01:	12 498 007
Avdrag i perioden:	693 371
Lånesaldo 31.12:	11 804 636

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	231 616	2 779 392
	32	227 283	7 273 056
	8	219 025	1 752 200

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 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1977 kr 3 630 000. Tilleggsinnskudd kr 208 000.
Garasjeinnskudd kr 94 400.

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2024	2023
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	55 441
Sum	0	55 441

Resultat og balanse med noter for Grasto Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grasto Borettslag

Styreleder	Øystein Haglund (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Bente Gressli (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jorunn Marie Frydenlund (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Robert Ask (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Jan Vidar Grothe (sign.)	24.02.2025

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Grasto Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grasto Borettslag som viser et overskudd på kr 304 852. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

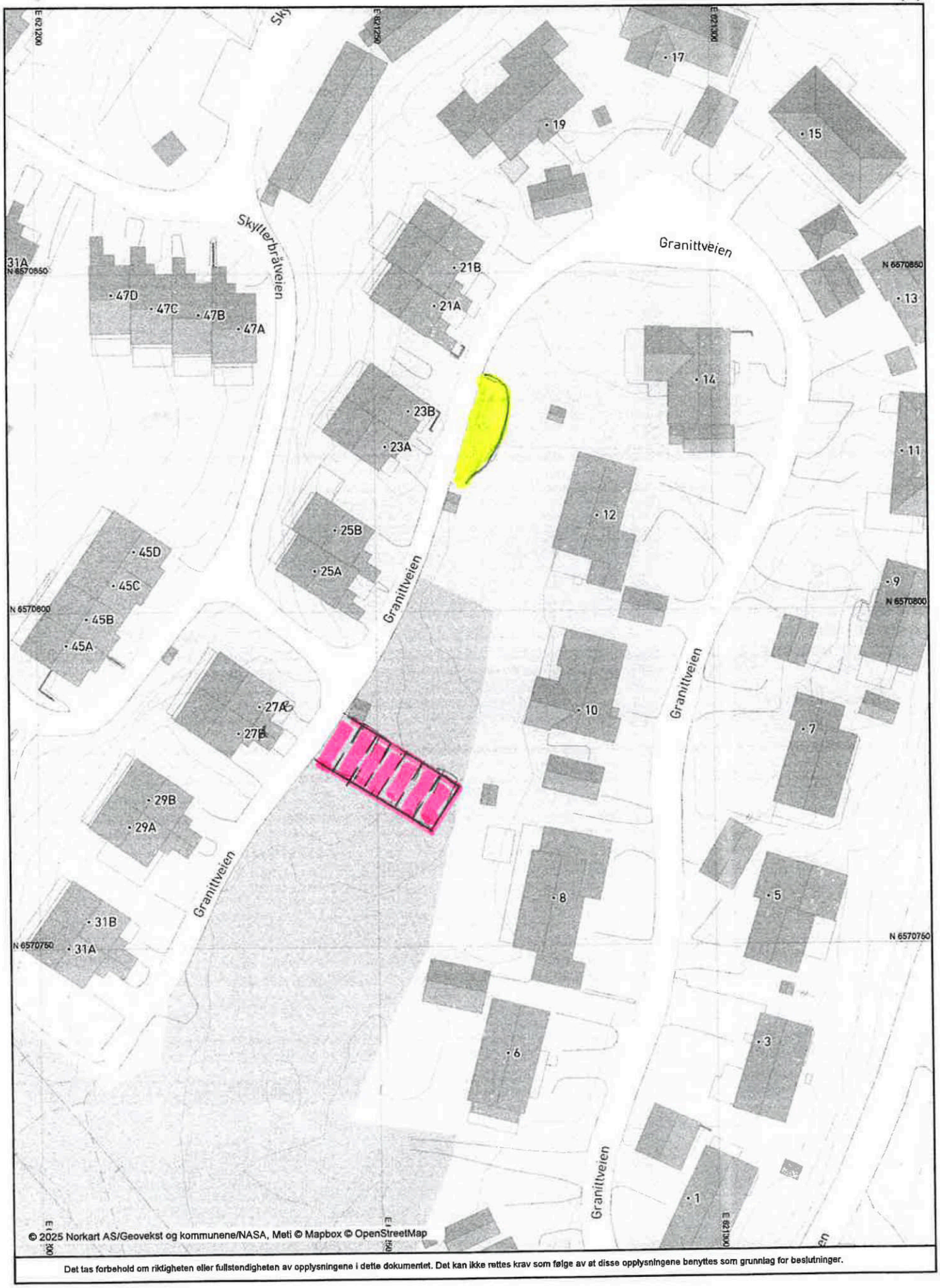
For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 24. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Grasto borettslag

Dato: 17.01.2025 Målestokk: 1:500 Koordinatsystem: UTM 32N



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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grasto Borettslag onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Navestad IF s klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 15
Antall fullmakter: 3
Antall stemmeberettigede: 18

I tillegg møtte:
Medeiere/andre: 4
Fra Sobbl: Vigdis Borge

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Trond Andresen og Thomas Kristiansen

.

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Vedtak: Godkjent

2. Årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret: Etablering av nye p-plasser og asfaltering av eksisterende.

Det er stort behov for flere parkeringsplasser i laget og styret har derfor innhentet et tilbud på opparbeidelse av plass på ca 300 m2, hvor det forhåpentligvis blir plass til inntil 20 biler. Feltet, som er markert med rødt, ligger syd for søppeldunk og vis a vis Granittveien 27 A.

Styret har innhentet tilbud fra Freddy Mathisen AS, på klargjøring og opparbeidelse av det markerte feltet (rødt), samt asfaltering av eksisterende p-plass, som er markert med gult på kr 300.000,- inkl.mva. I tillegg kan det tilkomme utgifter for ev. tegninger, søknad til Hafslund, som eier tomten, og kommunen. Prosjektet dekke av lagets disponible midler.

Vedlagte ligger et kart med markerte felt og et bilde, over plassen hvor nye p-plasser er tenkt. Dersom noen har lagret noe der, må det fjernes umiddelbart.

Styret ber om fullmakt til å søke og å opparbeide nye parkeringsplasser. Ettersom det tiltenkte området er friareale i dag, krever saken flertall fra minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på generalforsamling.

Vedtak:
Styret får fullmakt til å opparbeide avmerket område (rødt) til P-plasser og å asfaltere eksisterende område (gult) med en kostnadsramme på inntil kr 300.000,-. Dersom godkjenning fra kommunen og tegninger fra arkitekt må forelegges, godkjennes det med en kostnadsramme på inntil kr 50.000,-.

Vedtatt med 16 stemmer for. 2 stemte mot.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

Forslag: Styreleder får kr 65.000,-. Styremedlemmene Jan Vidar Grothe, Robert Ask og Bente Gressli får kr 20.000,- hver, styremedlem Jorunn Frydenlund får kr 16.000,- og varamedlemmene Morten Johansen og Jeanette Bingen får kr 4.000,- hver.

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag på gjenvalg

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Haglund, enstemmig

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Robert Ask er på valg for 2 år.

Vedtak:

Valg ble: Robert Ask, enstemmig

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag på gjenvalg på Morten Johansen og Jeanette Bingen

Vedtak:

Valgt ble: Forslag enstemmig gjenvalgt

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: John Kristian Gundersen og Per Paulsen pluss 1 fra styret.

6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: Øystein Haglund med Jan Vidar Grothe som vara

Protokoll ble opplest før den ble undertegnet.
Sarpsborg 26.3.2025

Vigdis Borge, møteleder (sign)
Trond Andresen, protokollvitne (sign)
Thomas A. Kristiansen, protollvitne (sign)

Grasto Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Sted: Navestad IFs klubbhus

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - ny avtale fra Telia

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

02.03.2026

Hilsen styret i Grasto Borettslag

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - ny avtale fra Telia

Styret har innhentet et bedre tilbud til en lavere pris fra samme leverandør som i dag, Telia.

Tage Skjønsberg fra Telia presenterer på generalforsamlingen **Flex Pluss** som gir alle husstander en sterkere kollektiv løsning med større fleksibilitet.

Tilbudet inkluderer flere valgmuligheter (se vedlegg), ny dekoder og modem til de som ønsker, og til en lavere pris enn dagens pakke.

Dagens pris kr 664,- mnd. pr husstand

Ny pris kr 629,- mnd. pr husstand

(ny avtale og løsning kan aktiveres allerede fra 1.5.2026)

Styrets innstilling: Styret anbefaler at tilbudet fra Telia godkjennes, da dette er et produkt med bedre løsning til en lavere pris enn dagens kollektive avtale.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Øystein Haglund
Styremedlem, Jorunn Marie Frydenlund
Styremedlem, Jan Vidar Grothe
Styremedlem, Bente Gressli
Styremedlem, Robert Ask
Varamedlem, Morten Johansen
Varamedlem, Jeanette Bingen

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jorunn Frydenlund, Bente Gressli og Jan Vidar Grothe er på valg for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Jeanette Bingen og Morten Johansen er på valg for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomitè John Kristian Gundersen og Per Paulsen samt en fra styret er på valg for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

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

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

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

Årsmelding for Grasto Borettslag for 2025

Grasto Borettslag, org.nr. 947880586 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Grasto Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 52 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Øystein Haglund, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jorunn Marie Frydenlund, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Vidar Grothe, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bente Gressli, Valgt fra 04.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Robert Ask, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Morten Johansen, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Jeanette Bingen, Valgt fra 26.03.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Den tradisjonelle dugnaden på vårparten var som vanlig godt besøkt og med mye arbeidslyst. Sosialt samvær med pizza og brus .Det har blitt bygd fire nye verandaer i Skytterbråtveien 43 a,b,c og d. Det har blitt utført reperasjonsarbeid på tak i utebod i Granittveien 31a. Borettslaget har også hatt en vannskade i Skytterbråtveien 29b. Styret har jobbet med prosjektet for etablering av parkeringsplass ved Granittveien 25 og 27. Det har vært fysisk møte med kommunen og teknisk avd. Sobbl. Grunneier(AS Hafslund) har gitt oss muntlig beskjed om tillatelse. Styret er ikke fornøyd med framdriften i prosjektet. Styret vil fortsatt jobbe med prosjektet. Vi må være mer aktive opp mot teknisk avd(Sobbl) og konsulenten som er engasjert. Ellers så jobbes det aktivt med saker som kommer skriftlig. Borettslaget har sagt opp avtalen med Norsk Brannvern. Det har blitt inngått ny avtale med Brankontroll Norge. De har utført en kontroll. Intrykket er at de aller fleste er fornøyd.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har behandlet skriftlige søknader. Det har blitt gjort tiltak mot rotter og mus i Skytterbråtveien 33b og 43c. Styret har også mottatt bekymringsmelding fra beboere ang store vannmengder ved Skytterbråtveien 39 når det gjelder mye nedbør som regn. Borettslaget har ikke satt av noe midler til det. Styret mener vi må prioritere verandaer og parkeringsplass. Men det er jo noe vi kan vurdere på sikt. Det har blitt avholdt 9 styremøter.

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Verandaprosjektet fortsetter. I 2026 skal det startes opp med fire nye verandaer i Skytterbråtveien 45. Parkeringsplassen vil fortsatt ha høy prioritet. Det er ikke planlagt noe låneopptak til disse prosjektene. Målsettingen er å bruke av disbonible midler.

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. Styret vil igjen minne andelseiere om søppelhåntering. Den er fortsatt alt for dårlig,selv om vi har fått en beholder til. Beholderne skal ikke være overfyllte! Da får vi avvik fra kommunen,med bilde av avfallstasjonene. Enkelte ganger er det helt ekstremt. Det har blitt plassert en ekstra avfallsbeholder ved Skytterbråtveien 31,33 og 35,uten at det har blitt noe bedre.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2026

Resultatregnskap for Grasto Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 977 968	2 711 184	2 978 000	3 183 000
Innkrevde kostnader finans		1 373 424	1 389 936	1 373 300	1 351 300
Innkrevde kostnader garasjer		75 600	75 600	75 600	75 600
Innkrevde kostnader parkering		2 100	2 100	2 100	2 100
Sum inntekter		4 429 092	4 178 820	4 429 000	4 612 000
KOSTNADER					
Styrehonorar	1	149 000	137 500	143 000	155 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		21 009	19 387	20 200	21 600
Revisjonshonorar	3	6 125	5 875	6 400	6 400
Forretningsførerhonorar		129 312	129 312	129 300	132 500
Drift og vedlikehold	4	1 174 976	985 966	1 593 500	1 730 300
TV/internett		371 524	349 571	364 000	370 800
Forsikringer		441 747	364 464	426 000	494 800
Kommunale avgifter		1 103 939	1 090 377	1 308 500	1 191 000
Eiendomsskatt		210 345	210 345	210 100	210 100
Festeavgift		55 441	55 441	55 400	56 500
Kostnader strøm, energi		25 825	18 767	30 000	30 000
Andre driftskostnader	5	62 938	25 387	32 100	33 000
Sum kostnader		3 752 182	3 392 391	4 318 500	4 432 000
Driftsresultat		676 910	786 429	110 500	180 000
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		39 824	36 015	0	0
Renteinntekter		125 682	162 433	0	0
Rentekostnader		635 375	680 024	638 600	560 700
Sum finansielle poster		-469 870	-481 576	-638 600	-560 700
Resultat		207 040	304 852	-528 100	-380 700
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		207 040	304 852	0	0

Balanse for Grasto Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6, 11	12 492 098	12 492 098
Garasjer / carporter	7, 11	94 400	94 400
Sum anleggsmidler		12 586 498	12 586 498
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		14 228	350
Andre fordringer	8	915 100	800 410
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 548 236	3 192 674
Konto for skattetrekk-bundne midler		15	15
Øremerkede bankinnskudd		337 548	325 064
Sum omløpsmidler		3 815 127	4 318 513
SUM EIENDELER		16 401 625	16 905 011

Balanse for Grasto Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		5 200	5 200
Opptjent egenkapital		462 901	255 860
Sum egenkapital	9	468 101	261 060
GJELD			
Avsetning forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	10	300 000	300 000
Sum forpliktelser		300 000	300 000
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	11 069 570	11 804 636
Borettsinnskudd	12	3 838 000	3 838 000
Garasjeinnskudd	12	94 400	94 400
Sum langsiktig gjeld		15 001 970	15 737 036
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 980
Leverandørgjeld		573 050	596 258
Påløpte renter		3 063	3 677
Annen kortsiktig gjeld	13	55 441	0
Sum kortsiktig gjeld		631 554	606 915
Sum gjeld		15 933 524	16 643 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 401 625	16 905 011

Grasto Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Øystein Haglund Styreleder	Bente Gressli Styremedlem	Jorunn Marie Frydenlund Styremedlem
Jan Vidar Grothe Styremedlem	Robert Ask 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. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

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

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

Disponible midler

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

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

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	3 411 599	3 800 117
Endring disponible midler		
Årets resultat	207 040	304 852
Avdrag lån	-735 066	-693 371
Årets endring av disponible midler	-528 026	-388 518
Disponible midler	2 883 573	3 411 599

Omløpsmidler	3 815 127	4 318 513
Avsatt til fond	-300 000	-300 000
Kortsiktig gjeld	-631 554	-606 915
Disponible midler	2 883 573	3 411 599

Vedlikeholdsfond på kr 300.000 kommer i tillegg til disponible midler på kr 2.883.573

Note 1 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 2 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	825 587	753 250
6602 Vedlikehold lekeplass	0	4 500
6603 Vedlikehold uteområde	135 640	208 215
6609 Egenandel forsikring	24 000	20 000
6612 Kostnader garasjer	189 750	0
Sum	1 174 976	985 966

Vedlikehold av byggning består av å rive og sette opp nye terrasser, ny kledning og utforing av dør, bytte av 2 sluk, malt verandaer og befaring av verandaer. I tillegg kommer service avtale brannvern og skadedyr.
Vedlikehold på uteområdet gjelder snøkjøring, strøing, feiing samt grønt service arbeid. I tillegg kommer trefelling, kontroll av lekeapparat og beplantning.
Vedlikehold garasjer: Montering av 17 portåpnere og tilkobling av 18 garasjeporter.

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

Note 5 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	750	600
6490 Leie Container	10 749	8 425
6550 Driftsmateriell	324	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	1 000
6740 Honorar teknisk	27 692	0
6821 Kopieringskostnader	1 099	0
7400 Kontingent	3 950	3 938
7710 Generalforsamling/årsmøte	1 875	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 326	2 208
7771 Diverse purregebyr og renter	-75	-386
7790 Andre driftskostnader	14 228	7 727
7875 Tap på felleskostnader	20	0
Sum	62 938	25 387

Konto 7790: Servering på dugnad, styremøte, årsmøte og gave til møteleder. Kjøpt vimpel, krakk,borettslagsboka, samt bårebukett m.m.

Note 6 - Bygninger

Opprinnelig kostpris 1977	12 366 098
Rehabilitert	126 000
Bokført verdi 31.12	12 492 098

Tomt Gnr. 1047 Bnr. 3 Fnr. 36 i Sarpsborg kommune, eier Hafslund Eiendom AS. Tomten ble festet i 1976 for 60 år med rett til forlengelse i ytterligere 40 år

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

Note 7 - Garasjer/Carporter

Opprinnelig kostpris garasjer	94 400
Bokført verdi 31.12	94 400

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

Note 8 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	915 100	800 410
Sum	915 100	800 410

Note 9 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	261 060	-43 792
Årets resultat	207 040	304 852
Egenkapital 31.12.	468 101	261 060

Note 10 - Vedlikeholdsavsetning

Vedlikeholdsavsetning 01.01	300 000
Årets endring	0
Vedlikeholdsavsetning 31.12	300 000

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold
Lånenummer:	16364957959
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	13 991 600
Lånesaldo 01.01:	11 804 636
Avdrag i perioden:	735 066
Lånesaldo 31.12:	11 069 570

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	217 194	2 606 328
	32	213 130	6 820 160
	8	205 387	1 643 096

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 12 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd 1977 kr 3 630 000. Tilleggsinnskudd kr 208 000.
Garasjeinnskudd kr 94 400.

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

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2990 Annen kortsiktig gjeld	55 441	0
Sum	55 441	0

Resultat og balanse med noter for Grasto Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Grasto Borettslag

Styreleder	Øystein Haglund (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Robert Ask (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Jan Vidar Grothe (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Jorunn Marie Frydenlund (sign.)	05.02.2026
Styremedlem	Bente Gressli (sign.)	05.02.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Grasto Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Grasto Borettslag som viser et overskudd på kr 207 040. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 5. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Tilbud:

Om tilbudet
Vi har gleden av å kunne tilby en kollektiv avtale som gir en god bredbåndshastighet som dekker behovet for de fleste beboere. Med denne hastigheten kan man strømme i god kvalitet, jobbe hjemmefra, og surfe med flere enheter uten problemer. Vi gir også tilgang til vårt strømme –og TV-abonnement, som gir tilgang til alle de største strømmetjenestene, inkluderte TV-kanaler, og massevis av valgfrie kanaler. I tillegg får beboere en trygghetspakke, utstyret de trenger, tilgang til våre fysiske butikker, og mye mer. **Les mer om hva Telia kan tilby videre i dette vedlegget.**

Hva er det viktigste som er inkludert i tilbudet?

- Strømme –og TV-abonnementet Telia Play
- Fleksibilitet til hver enkelt beboer til å selv endre sin pakke
  1. Digital tv med 15 poeng + 750Mbps bredbånd
  2. Digital tv med 40 poeng + 500Mbps bredbånd
  3. **Digital tv med 60 poeng + 250Mbps bredbånd**
  4. Digital tv med 80 poeng + 100Mbps
  5. Kun bredbånd 1000Mbps
- Trygg på Nett trygghetspakke
- Nytt utstyr (ruter og TV-boks)
- Tilgang til Telias butikker

Pris
629,- kr/mnd

Avtaletid
60 måneder

Levering
Standard leveranse med informasjon ut til beboere i forkant av aktivering ny avtale.
Hver husstand tar sine individuelle valg innenfor den kollektive rammen.

Utstyr
Telia Play box (ordinær pris kr 49,- mnd.)
Telia Smart Wifi (ordinær pris kr 49,- mnd.)

Support
Alle beboere kan administrere sitt kundeforhold og gjøre endringer på **telia.no/minside**. De kan også ta kontakt med vår kundeservice på chat, eller på telefon. Se kontaktinformasjon og åpningstider her: **www.telia.no/hjelp/kontakt-oss/**

For styrer har vi en egen **styretelefon 21 90 07 30** kl. 09:00-17:00.

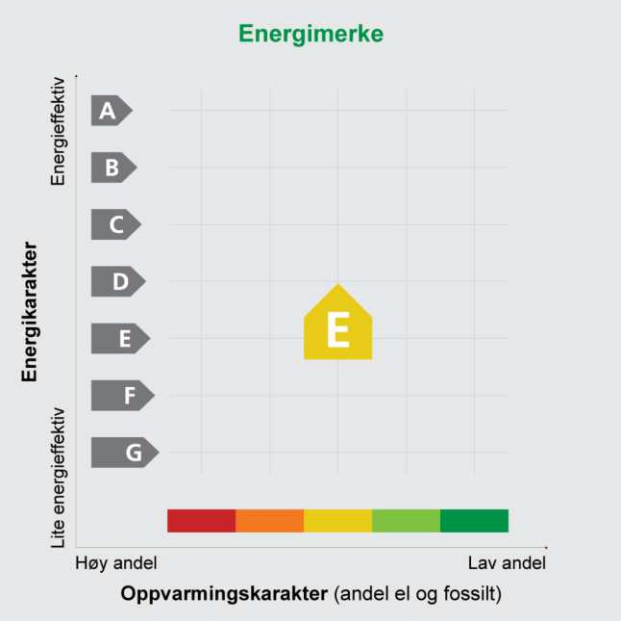
Andre forutsetninger for avtalen
Alle husstander tilknyttes avtalen. Kollektivt vederlag betales som i dag. Sogn service as sikres tilgang til boligselskapets spredernett for å ivareta drift og service, samt utlevering av nytt utstyr til beboerne. Tilbudet har en gyldighet på en måned fra dato dette tilbudet er sendt. Ved behov vil Telia innhente oppdatert beboerinformasjon fra styret.

Dersom det skulle være spørsmål til tilbudet, ta gjerne kontakt med undertegnede. Jeg ser fram til deres tilbakemelding.

Med Vennlig Hilsen
Tage Skjønsberg
Key Account Manager i Telia Norge

ENERGIATTEST

Adresse	Granittveien 25B
Postnr	1738
Sted	Borgenhaugen
Andels-/leilighetsnr.	48 /
Gnr.	1047
Bnr.	36
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1074406
Dato	15.11.2019



Innmeldt av	Thor-Martin Frøyland

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	108
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Granittveien 25B
Postnr/Sted: 1738 Borgenhaugen
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 15.11.2019 10:27:25
Energimerkenummer: A2019-1074406
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Thor-Martin Frøyland

Gnr: 1047
Bnr: 36
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Revidert 10.04.2019

Ordensregler for Beboere i Grasto Borettslag

1. Vi bor på et pent og fritt område og ønsker at alle og enhver gjør sitt for å ha det pent og ryddig rundt seg. Det forutsettes at inngangspartier og området rundt leiligheten holdes ryddig og rengjort. Dette gjelder også kjørevei utenfor den enkelte leilighet, fri for strøsand, løv o.l.
2. Beplanting i tomtegrensen skal ikke overskride 160 cm.
   Større trær og busker beskjæres slik at grener ikke kan ødelegge fasadebekledning.

   Tenk på at dårlig sikt kan være en trafikkfare.
3. Det holdes fellesdugnad hver vår. Hver enkelt borettshaver har plikt til å delta. Eget område skal derfor ikke ordnes i samband med fellesdugnaden.
4. Hver enkelt andelseier forplikter seg til å holde sin leilighet i orden, dette i henhold til borettsloven fra 15.08.2005.
   I heftet «Vedlikehold og ansvarsforhold», finnes informasjon om de nye lovene og råd og veiledning om hvordan boligen vedlikeholdes.
5. Det bør tas vanlig nabohensyn til støy i forbindelse med stereoanlegg, tv og festing, eventuelt oppussing e.l. Støy som vil forplante seg til naboer skal opphøre kl. 22 .00 på hverdager. På fredag eller lørdag, settes tiden til kl. 24.00. Støy som vedvare ut over de fastsatte tider, må være varslet og godtatt av de berørte naboer.
   Plenklipping skal ikke utføres etter kl. 17.00 på lørdager og ikke på søn- og helligdager.
6. Det må ikke kastes papirbleier, sanitetsbind eller lignende i klosettet.
7. Tørking av klesvask ute, lufting av tøy, tepper og sengetøy, er tillatt fram til kl. 17.00 på lørdag, men ikke på søn- og helligdager.
8. De oppsatte papir/søppelcontainere skal benyttes etter kommunens gjeldede regler. Papp og papir skal i egen container samt at søppel skal i egen container. Alt skal være sammenpakket, esker sammenklemt eller gjort så små som mulig. Plast for seg etter oppfordring fra kommunen.
9. Hageavfall og øvrig avfall sorteres i henhold til INFO fra kommunen og leveres i Gatedalen Miljøanlegg.
10. Vasking av søppelcontainer er viktig for å unngå lukt, rotter og ander skadedyr.
    Den andelshaver som får tildelt vaskepinnen, forplikter seg til å rengjøre containeren etter tømming. Ikke kast søppel i containeren før den er vasket på tømmedagen.
    Containeren tømmes en gang per uke, plast og papir etter tømmekalenderen.
11. Foran post og søppelstativ måker og strør den som har vaskepinnen.
12. Permanente endringer av fasaden MÅ godkjennes av Generalforsamlingen.
13. Dyrehold er tillatt på vilkår. Det skal søkes skriftlig på eget skjema til styret før dyret anskaffes. Det er tillatt med inntil 2 husdyr (hund/katt). Det er båndtvang i borettslaget.
14. Det skal ikke legges ut mat til fugler rett på bakken, da det tiltrekker seg skadedyr.
15. Reparasjon av bil er kun tillatt innenfor Veitrafikk-lovens regler. Det gjelder da kun egen eiet bil.
    Tillatelse for parkering av Campingvogner, bo-biler eller biler av større karakter eller biler uten skilter, skal styrebehandles i hvert enkelt tilfelle, for hvert år.
    Søknad om dette rettes tilstyret senest 2 - to - uker før parkering tar til.

for Grasto Borettslag Styret

Revidert 10.04.2019

Parkeringsbestemmelser i Grasto Borettslag

1. Parkering er kun tillatt på borettslagets parkeringsplass, eller på ryddet plass for egen inngang og innenfor tomtegrensen.
2. Det er forbudt å parkere på eller langs veien, på lekeplassen, gressplen samt snuplasser. Dette gjelder også gjester.
3. Det er forbudt å parkere kjøretøy for vinterforvaring eller oppstilling av kjøretøy uten kjennetegn på borettslagets parkering.
4. Kjøretøy uten kjennetegn anses som ikke kjørbart og må fjernes fra egen tomt innen 3 - tre - måneder.
5. Det er forbudt å parkere i krysset opp til Granittveien.
   Tenk på at det er mange som vil ha garasjer.
6. Feilparkerte biler er til stort hinder for utrykningskjøretøy, og større arbeids-biler.
7. Enhver overtredelse av gjeldende parkeringsregler vil medføre borttauing uten videre varsel. Dette på eierens regning.
8. I Trafikkloven § 16 er tomgangskjøring forbudt i Norge

   Styret vil oppfordre alle andelseiere å respektere loven om tomgangskjøring

Tenk på 30 sonen i vårt område. Kjør etter forholdene.

Tenk på miljøet.

Styret.

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe
Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

• Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.

• Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig

• Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.

• Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboleilighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.

• Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.

• Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

• Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

• Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.

• Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.

- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.

- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.

- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**

  - Varmepumpens spesifikasjoner
  - Merke
  - Leverandør
  - Utvendige mål
  - Utvendig lydnivå
  - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Grasto Borettslag

Undertegnede andelseier: ……..

adr……

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.

2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.

3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen**. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.

4. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan **pålegge** vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**

6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Sarpsborg, ……../……..

_____
Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:……

……..

Sarpsborg, ……../…….

_____
For Grasto Borettslag

Vedtekter

for Grasto borettslag org nr. 947880586

tilknyttet
Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag.

Vedtatt av generalforsamlingen den 22.04.04
Nye punkt 5-3 og 5-4 vedtatt av generalforsamling 13.04.15
Nytt punkt 5-5 vedtatt av generalforsamlingen 10.04.19
Punkt 5-3-4 endret av generalforsamlingen 28.05.20

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Sarpsborg kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg kan et boligbyggelag, eller en arbeidsgiver som skal leie ut bolig til sine ansatte, eie inntil tyve prosent av andelene.

(5) 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 sameier i andel.

(2) Sameierne skal utpeke en fullmektig som representerer andelen overfor borettslaget og forretningsfører. Sameierne er solidarisk ansvarlige for å oppfylle andelseiers plikter overfor borettslaget, og plikter å holde borettslaget løpende orientert om hvem som er deltakere i sameiet. Sameiernes innbyrdes organisering og ansvarsfordeling for øvrig vedrører ikke borettslaget.

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget 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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett 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 brukeren av boligen allikevel holde 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, varmtvannsbereder 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, 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 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. ENDRINGER AV BYGNING ELLER TOMTENS KARAKTER
(vedtatt 13.04.15)

5-3-1 Endringer

(1) Andelseier har ikke rett til å ombygge, påbygge, rive, forandre eller på annen måte endre bebyggelsen eller endre tomtens karakter uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke. Forbudet omfatter også oppsett av innretninger på bygning eller eiendommen for øvrig (så som terrasser, verandaer, plattinger, boder, parabolantenner eller andre antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder, større lekeapparater, trampoliner m.v.)

(2) Samtykke til å gjennomføre slike endringer som nevnt ovenfor, kan bare gis av generalforsamlingen, med mindre generalforsamlingen i eget vedtak har gitt styret en begrenset fullmakt. (se pkt. 5-3-4)

(3) Samtykke kan nektes på fritt grunnlag, med unntak av nødvendige tiltak grunnet en andelseiers funksjonshemming, jfr. borettslagsloven § 5-11.

5-3-2 Vilkår

(1)Samtykke til å gjennomføre slike endringer gis i tilfelle på følgende vilkår:

(i)Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter dette medfører.

(ii) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret.
Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(iii) Andelseier forplikter seg til selv å sørge for kontroll av prosjektering og utført arbeid.

(iv) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger.

(v) Arbeidene betales av andelseieren.

(vi) Alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet, betales av andelseieren.

(vii) Med mindre annet er særlig avtalt forplikter andelseier seg til på egen kostnad å sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket.

(viii) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, hans husstand, fremleietaker, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(ix) Samtykke til annet enn ombygninger og påbygninger av selve bygningen er midlertidige og tidsbegrenset med mindre annet er særlig avtalt.

(2) Andelseier er kjent med at generalforsamlingen til enhver tid kan endre sitt vedtak således at det ikke lenger blir tillatt å benytte borettslagets fellesareal eller særareal, jfr. vedtektenes pkt. 5-4, for slike tiltak som samtykket omfatter, eller ved at vilkårene for oppsett av slike tiltak endres. Andelseier plikter til enhver tid å rette seg etter de vedtak som fattes av generalforsamlingen og om nødvendig og på egen kostnad fjerne tiltaket.

(3)Andelseier er videre kjent med at denne kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(4)Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3-3 Gjennomførte forandringer
Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten

borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider.

5-3-4
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å godkjenne søknader om å sette opp terrasser, verandaer, plattinger, boder, parabolantenner eller andre antenner, varmepumper, levegger, rekkverk, gjerder større lekeapparater og trampoliner.
Dette godkjennes av styret etter skriftlig søknad fra andelseier. Følgende retningslinjer gjelder:
Plattinger:

- Skal legges rett på bakken uten forankring til bygningskroppen. Materialvalg vil være trevirke.
- Plattingen skal ikke gå lenger ut enn verandaens lengde.
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser.
- Levegger
- Materialvalg vil være trevirke
- Styret fastsetter nærmere bestemmelser

Markiser; styret godkjenner fargevalg.
Varmepumper; styret fastsetter plassering. Eget søknadsskjema må benyttes.
Dette fås av styret.
Parabolantenner; styret anviser plassering. Det forutsettes at søknaden beskriver særskilte behov.

Godkjenne søknader om utskifting av vindu (130 cm i bredde) i stue med verandadør (100 cm bredde, eller tilnærmet samme bredde). Andelseier må selv undersøke med kommunens byggeavdeling om tiltaket er å anse som vesentlig forandring, og dermed er søknadspliktig, og om tiltaket innebærer endring i bærende konstruksjoner. Dersom tiltaket er søknadspliktig, er styret å anse som hjemmelshaver og må derfor undertegne på søknader.

Godkjenne søknader om oppsett av party-telt på lagets fellesarealer.

5-4 UTEAREAL *(vedtatt 13.04.15)*

5-4-1 Fellesareal
(1) Alle uteareal så som veier, parkeringsplasser, lekeplasser og alle oppholdsarealer ute er å anse som fellesarealer.

5-4-2 Rett til bruk
(1)Arealet må kun benyttes som hage/uteareal/parkeringsplasser.

(2) Arealet må ikke brukes på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre andelseiere.

(3) Andelseier har ikke rett til å benytte arealet til å påbygge egen bolig eller til oppsett av innretninger uten borettslagets skriftlige forhåndssamtykke, jfr. pkt. 5-3.

5-4-3 Borettslaget og andres rett til bruk
Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til uhindret adkomst over areal en andelseier har bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig. Borettslaget og øvrige andelseiere har rett til kortvarig bruk av slikt areal for lagring av materialer ved utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må eller skal utføres på boligene eller eiendommen for øvrig og for deponering av snø.

5-5 Lading av elbiler og plug-in-hybrider *(Vedtatt 2019)*
Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å godkjenne søknader fra andelseiere om å etablere ladepunkt for elbil og plug-in hybrid på følgende vilkår:

- Det skal søkes styret om tillatelse, før etablering av ladepunktet.
- Ladepunktet skal etableres på yttervegg til andelseiers bolig i tilknytning til andelseiers parkeringsplass/biloppstillingsplass ved leiligheten, etter anvisning fra styret.
- Etablering av ladepunkt skal utføres av autorisert el. installatør, og tiltaket skal utføres og etableres i henhold til gjeldende forskrifter.
- Strøm til ladepunkt skal hentes fra andelseiers eget sikringsskap.
- Andelseier skal etter at installasjon av ladepunkt er utført, sende kopi av samsvarserklæring til styret.
- Andelseier må selv bekoste installasjonen av ladepunktet, og eventuelle andre kostnader i forbindelse med etableringen av dette.
- Andelseier skal sørge for nødvendig vedlikehold av selve ladepunktet, strømledninger fra eget sikringsskap fram til ladepunktet, og eventuelt annet vedlikehold, tilknyttet ladepunktet.
- Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå under, eller som senere måtte oppstå, som følge av monteringen/etableringen av ladepunktet.
- Andelseier må på egen kostnad fjerne hele eller deler av tiltaket, dersom dette skulle være nødvendig, i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningsmassen. På samme måte må andelseier for egen kostnad besørge eventuell remontering.
- Dersom tiltaket fjernes, må andelseier for egen kostnad tilbakeføre bygningsmassen i opprinnelig og forsvarlig stand.
- Ladepunktet eies av andelseier
- Det tillates IKKE at elbil eller plug-in hybrid, lades med vanlig Schuko-kontakt (vanlig vegg-stikkontakt) i borettslaget.
- Medfører lading av elbil og plug-in hybrider at el. tilførselen til borettslaget må oppgraderes, skal generalforsamlingen ta stilling til om kapasiteten skal økes.
- Dersom el.tilførselen i borettslaget ikke lenger er tilstrekkelig for lading av elbil og plug-in hybrider, kan styret trekke tilbake tillatelser.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer; med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styret representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan beslutte å gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn, i tråd med retningslinjer fra lagets revisor eller annen myndighet. Styret kan når som helst kalle fullmakten tilbake.

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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Skatteetaten

Dato
15.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Organisasjonsnr 947 880 586 Andelsnr 48

Eiendommens adresse:

Granittveien 25B, 1738 BORGENHAUGEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 774 129
Som sekundærbolig:	kr 3 096 514

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Granittveien 25B	H0101	1047/36	106	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MJØRNAREN ALBIN S NOME 221091*****	Eiendomsrett 1/2	Strømsæthers vei 25D 1715	Bosatt
MJØRNAREN CHRISTINA NOME 210994*****	Eiendomsrett 1/2	Strømsæthers vei 25D 1715	Bosatt

Vegadresse: Granittveien 25 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1738 BORGENHAUGEN	Kirkesogn	02020204 Hafslund
Grunnkrets	1403 Grasto	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	8 Borgen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
14	146038956		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1977

14: Bygning 146038956: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 15.12.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	106
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	106
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1977	20.12.2000

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	106	0	106	0	0	0

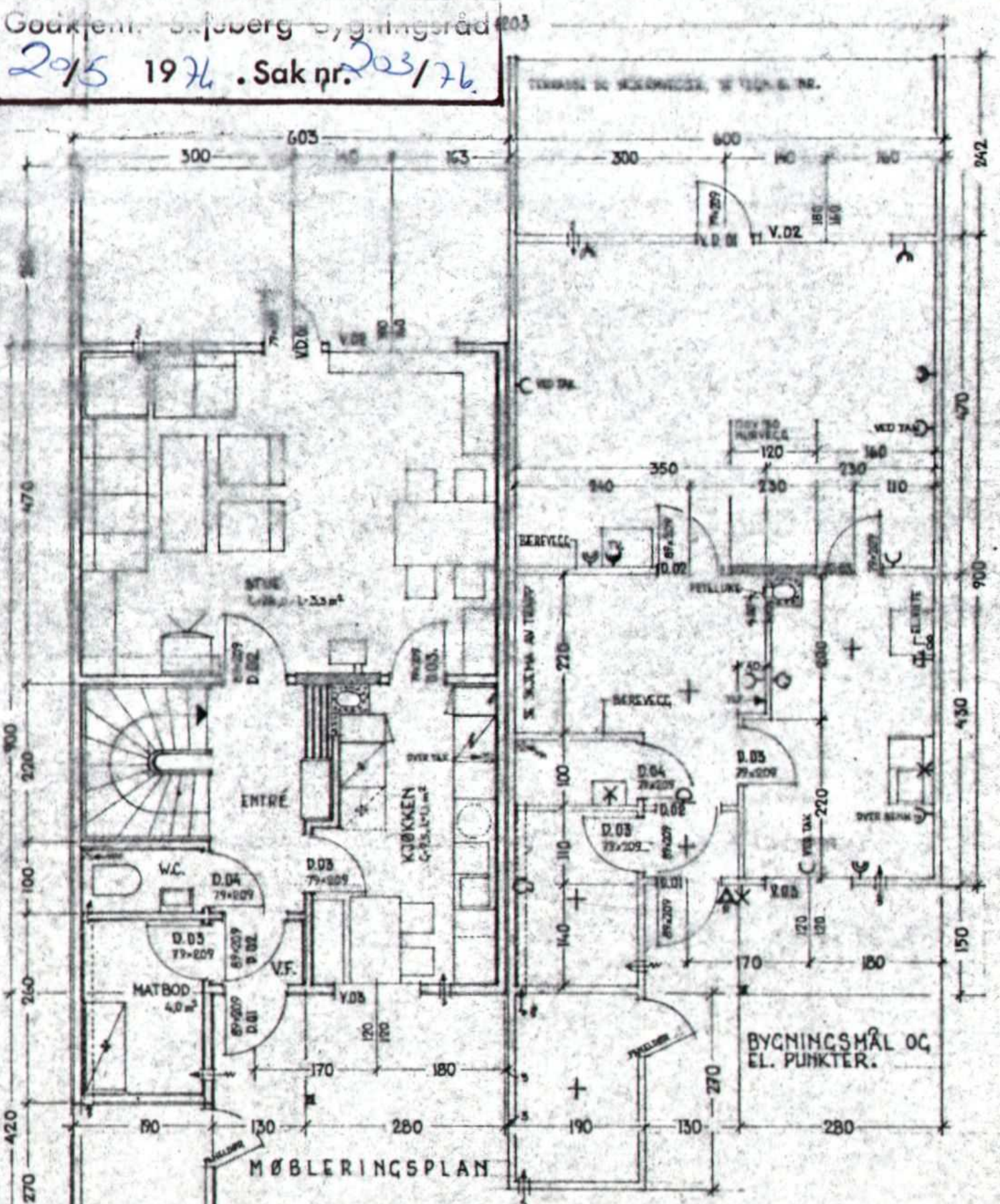
Borettslag

Navn	Grasto Borettslag	Org.nr	947880586
Adresse	St. Marie gate 112, 1725 SARPSBORG	Ant. andeler	52

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	1047/36	25916.5	

Godkjent Sarpsborg Byggningsråd
2/5 1976 . Sak nr. 203/76.



OPPDR. GIVER

GRASTO BRL
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

TEGN. TITEL

1. ETJ.
HUS A-4;5.

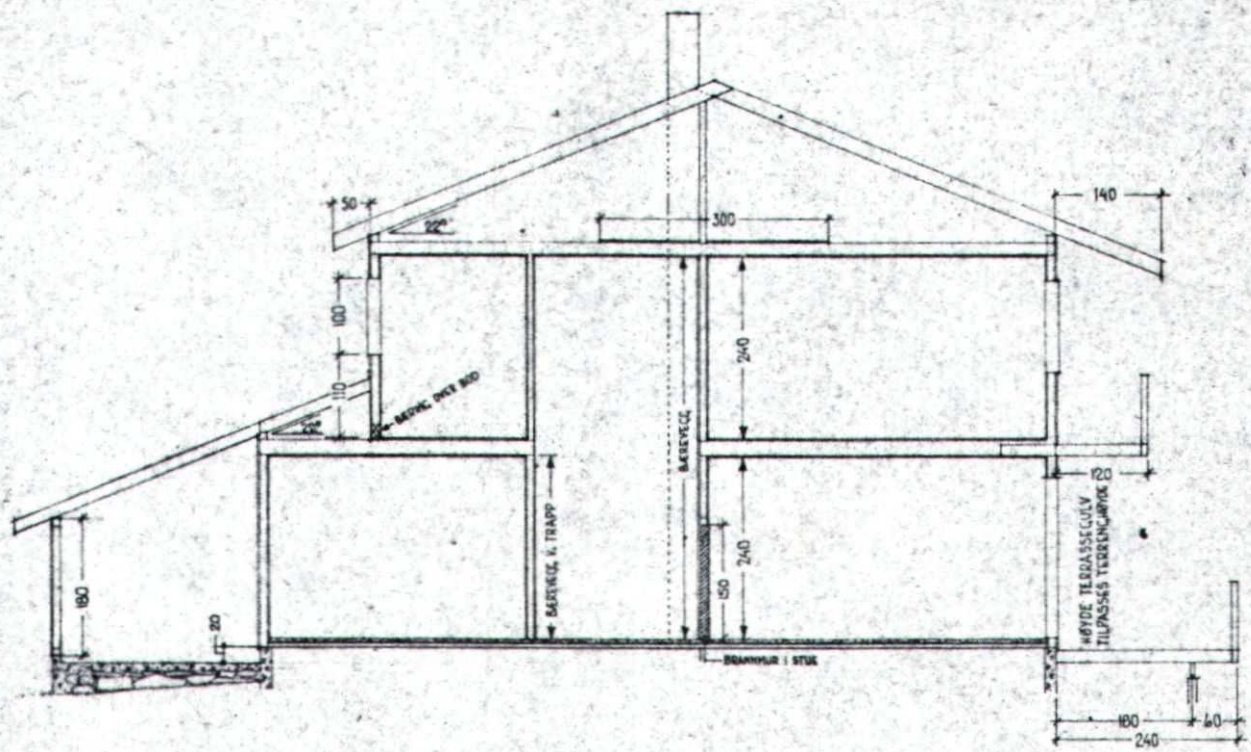
AKSEMÅLER

RETTET DATO

NBBL A.L. NORGES BOLIGBYGGELAG
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
TELLYGT. 61. 1700 SARPSBORG

MÅL: 1:50
TEGNET 15 3 76
SIGN.

TEGN. NR.
Ø 7403-21



Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/5 19 76. Sak nr. 203/76.

OPPDR. GIVER

GRASTO BRL
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

NBBL A.L. BORGE BOLIGBYGGELAG
LANDSFORBUNDET
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

TEGN. TITEL

SNITT
HUS A-4,5

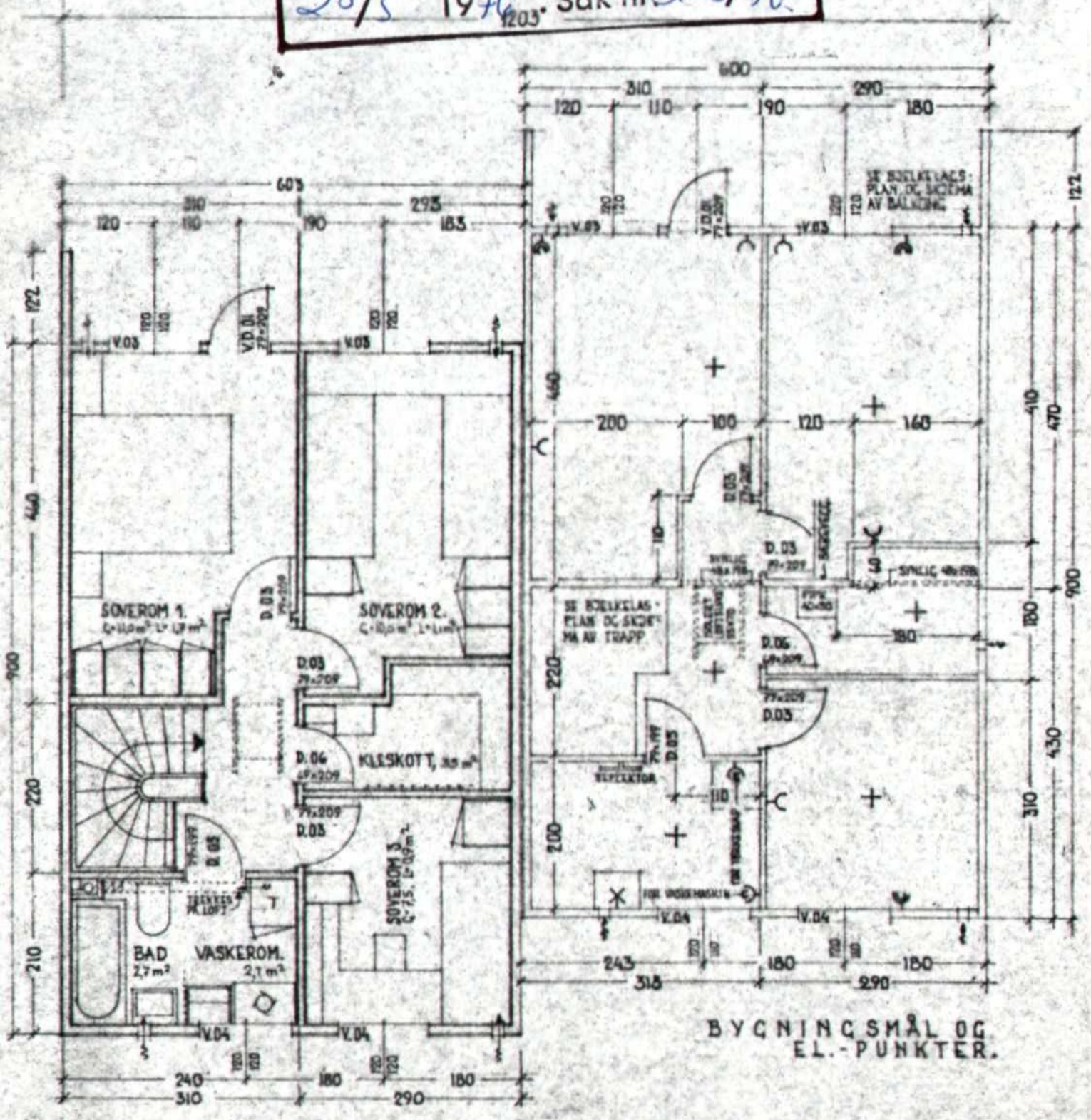
MÅL 1:50
TEGNET 15.3.76
SIGN.

SAKSBEHANDLER

RETTET DATO

TEGN. NR.
Ø-7403-23

Godkjent. Sarpsborg Bygningsråd
20/5 1976 1203. Sak nr. 203/76.



MØBLERINGSPLAN.

BYGNINGSMÅL OG EL.-PUNKTER.

OPPDR. GIVER

GRASTO BRL
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

TEGN. TITEL

2. ETJ.
HUS A.-4.-5

SAKSBEHANDLER

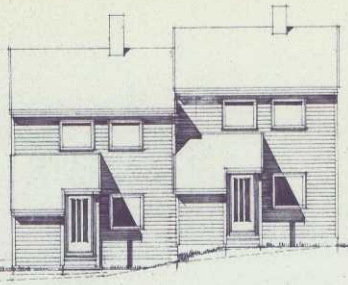
RETTET DATO

A

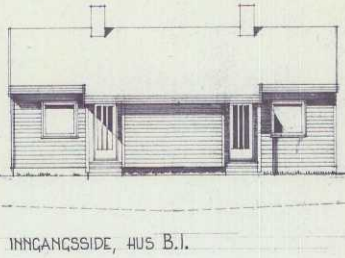
NORSK A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
FELLYGT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL 1:50
TEGNET 17.3.76
SIGN.

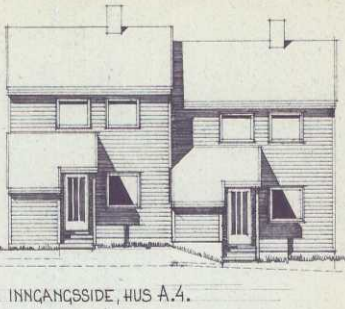
TEGN. NR.
Ø 7403-22



INNGANGSSIDE, HUS A-5.

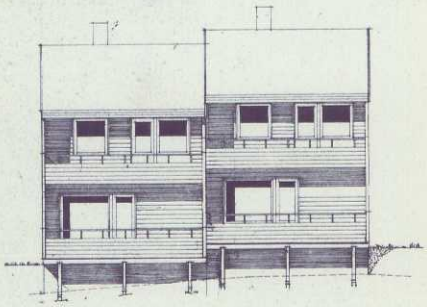


INNGANGSSIDE, HUS B.1.

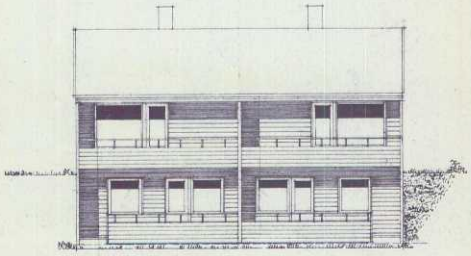


INNGANGSSIDE, HUS A.4.

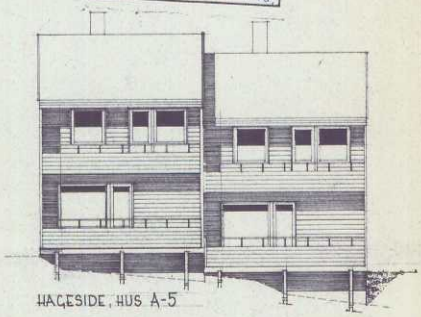
Godkjent. Skjeberg Bygningsråd
20/5 1976. Sak nr. 203/76.



HAGESIDE, HUS A-4



HAGESIDE, HUS B.1.



HAGESIDE, HUS A-5

A B

SAK NR. 7403-24

GRASTO BRL
SARPSBORG OG OMEGNS BOLIGBYGGELAG

FASADER
HUS A-4, B-1, A-5
M= 1:100
DATO: 19.3.76

RETTET:

SAKSBEHANDLER:
NBBL A.L. NORSKE BOLIGBYGGELAG
NORSK FORBUND
ØSTFOLD T. ARKT. AVD.
PELLYGT. 61 S.BORG

Utskriftsdato: 19.03.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1047	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittveien 25B, 1738 BORGENHAUGEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Grunnkart

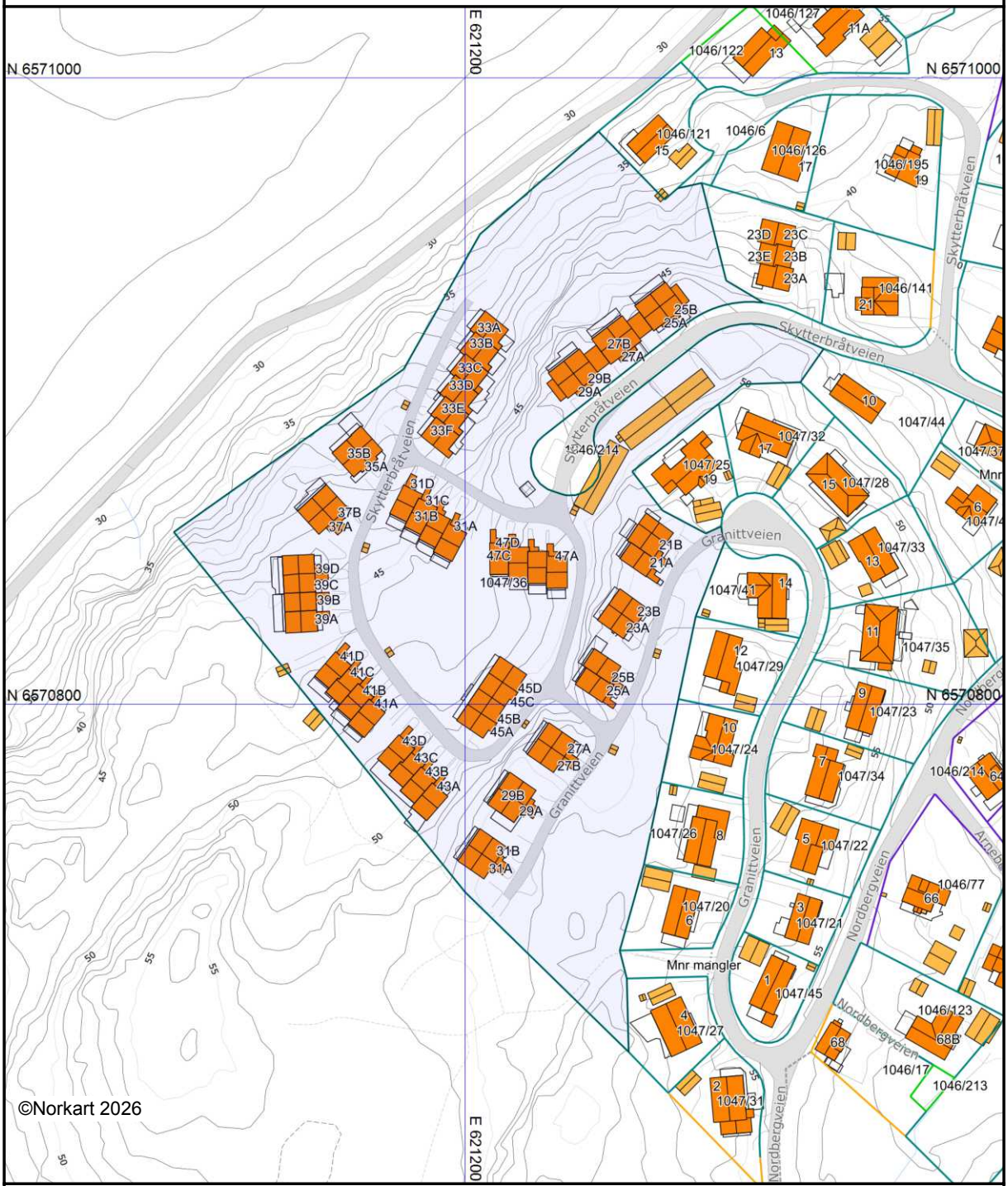
Sarpsborg kommune

Eiendom: 1047/36
Adresse: Granittveien 25B
Dato: 19.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Grasto Borettslag tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Navestad IFs klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.2 Valg av referent

Vedtak:
Valgt ble: Vigdis Borge

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

Antall andelseiere: 12
Antall fullmakter: 0
Antall stemmer: 12

I tillegg møtte:

Medeiere/andre: 2
Fra Sobbl: Vigdis Borge
Fra Telia: Tage Skjønsberg

Vedtak:
Registreringen ble godkjent

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

Vedtak:
Valgt ble: Marius Berg og Hans Olav Gressli

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning

4. Innkomne saker

4.1 Sak fra styret - ny avtale fra Telia

Styret har innhentet et bedre tilbud til en lavere pris fra samme leverandør som i dag, Telia.

Tage Skjønsberg fra Telia presenterer på generalforsamlingen **Flex Pluss** som gir alle husstander en sterkere kollektiv løsning med større fleksibilitet.

Tilbudet inkluderer flere valgmuligheter (se vedlegg), ny dekoder og modem til de som ønsker, og til en lavere pris enn dagens pakke.

Dagens pris kr 664,- mnd. pr husstand

Ny pris kr 629,- mnd. pr husstand

(ny avtale og løsning kan aktiveres allerede fra 1.5.2026)

Vedtak:
Tilbudet fra Telia godtas, da dette er et produkt med bedre løsning til en lavere pris enn dagens kollektive avtale.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Forslag styreleder: Kr 65.000,-
Forslag styremedlemmene Jan Vidar Grothe, Robert Ask og Bente Gressli: Kr 20.000,-
Forslag styremedlem Jorunn Frydenlund: Kr 16.000,-
Forslag varamedlemmene: Kr 4.000,-

Vedtak:
Forslagene ble enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Jorunn Frydenlund, Bente Gressli og Jan Vidar Grothe er på valg for 2 år

Valgkomiteen foreslår gjenvalg på alle,

Vedtak:
Valgt ble: Jorunn Frydenlund, Bente Gressli og Jan Vidar Grothe - enstemmig

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Jeanette Bingen og Morten Johansen er på valg for 1 år

Valgkomiteen foreslår gjenvalg på begge

Vedtak:

Valgt ble: Jeanette Bingen og Morten Johansen - enstemmig

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomitè John Kristian Gundersen og Per Paulsen samt en fra styret er på valg for 1 år

Vedtak:

Valgt ble: John Kristian Gundersen og Per Paulsen pluss en fra styret

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Vedtak:

Delegat: Øystein Haglund
Varadelegat: Jan Vidar Grothe

Protokollen ble lest opp før den ble signert

Protokoll for Grasto Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Vigdis Borge (sign.)	20.03.2026
Sekretær	Vigdis Borge (sign.)	20.03.2026
Protokollvitne	Marius Berg (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Hans Olav Gressli (sign.)	18.03.2026

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Granittvn. 21 A og B, 1740 Børgenhaugen.		47	3	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	tomannsbolig	30.3.1976	dato 20.5.1976 sak 203

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Grasto borettslag v/SBBL.	St.Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL - Østfoldkontoret,	Pellygt. 61, 1700 Sarpsborg.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Normann Nilsen,	Boks 280, 1601 Fredrikstad.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeberg, den 13. januar 1978.

bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Svenn G. Wallin.
byggekontrollør.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

A - 5.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Granittvn. 25 , 1740 Borgenhaugen.		47	3	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
nybygg	1 tomannsbolig	30.3.1976	dato 20.5.1976 sak 203.

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Grasto borettslag v/ SBBL,	St.Mariegt. 79, 1700 Sarpsborg.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
NBBL - Østfoldkontoret,	Pollygt. 61, 1700 Sarpsborg	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Eivind Hoffmann Nilsen,	Boks 280, 1601 Fredrikstad.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Skjeborg, den 9. desember 1977.

bygningssjefen

Sendes:

- [X] byggherren
- [X] anmelderen
- [X] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Svenn G. Wallin
byggekontrollør.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

Utskriftsdato: 19.03.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1047	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittveien 25B, 1738 BORGENHAUGEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Ingen gebyrer registrert på eiendommen.	

Kommunale gebyrer sendes kun til borettslaget, og kommer dermed ikke med i denne rapporten.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Forskudd/prognose for inneværende år er ikke beregnet.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 1047/36		
Utskriftsdato	19.03.2026	**Antall datasett**	17

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

4 Berørte datasett

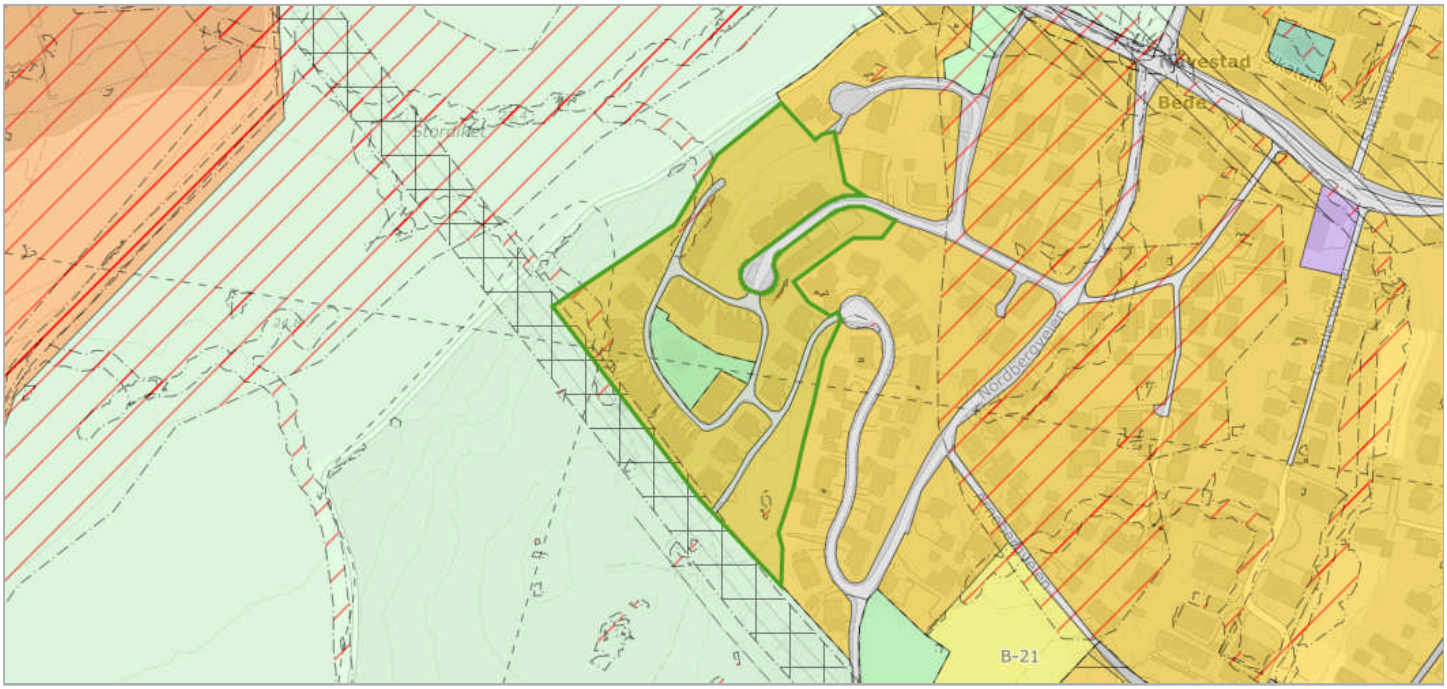
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- Oppheving av reguleringsplaner
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- REGULERINGSPLAN

13 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Gul liste
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- KVIKKLEIRE
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Kommunedelplan
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

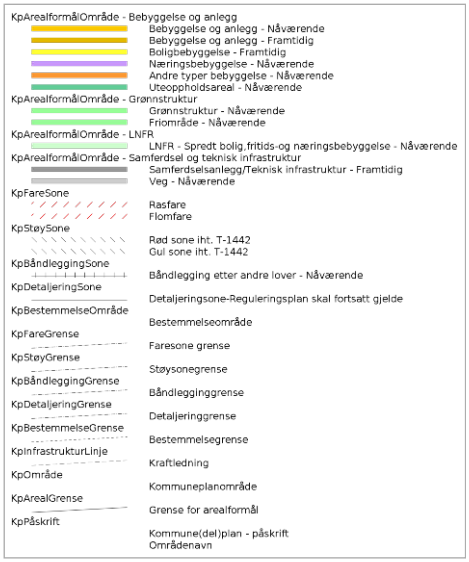
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel 2024-2036. Se plananalysen for informasjon.

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

PlanID	Plannavn	Link
201701	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=201701)

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål	Antall
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg	5
(1) Nåværende	(2010) Veg	2
(1) Nåværende	(5200) LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv	1
(1) Nåværende	(3040) Friområde	1

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn

(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_42
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting
(6) miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	BS_Landskap_09

Båndleggingsone

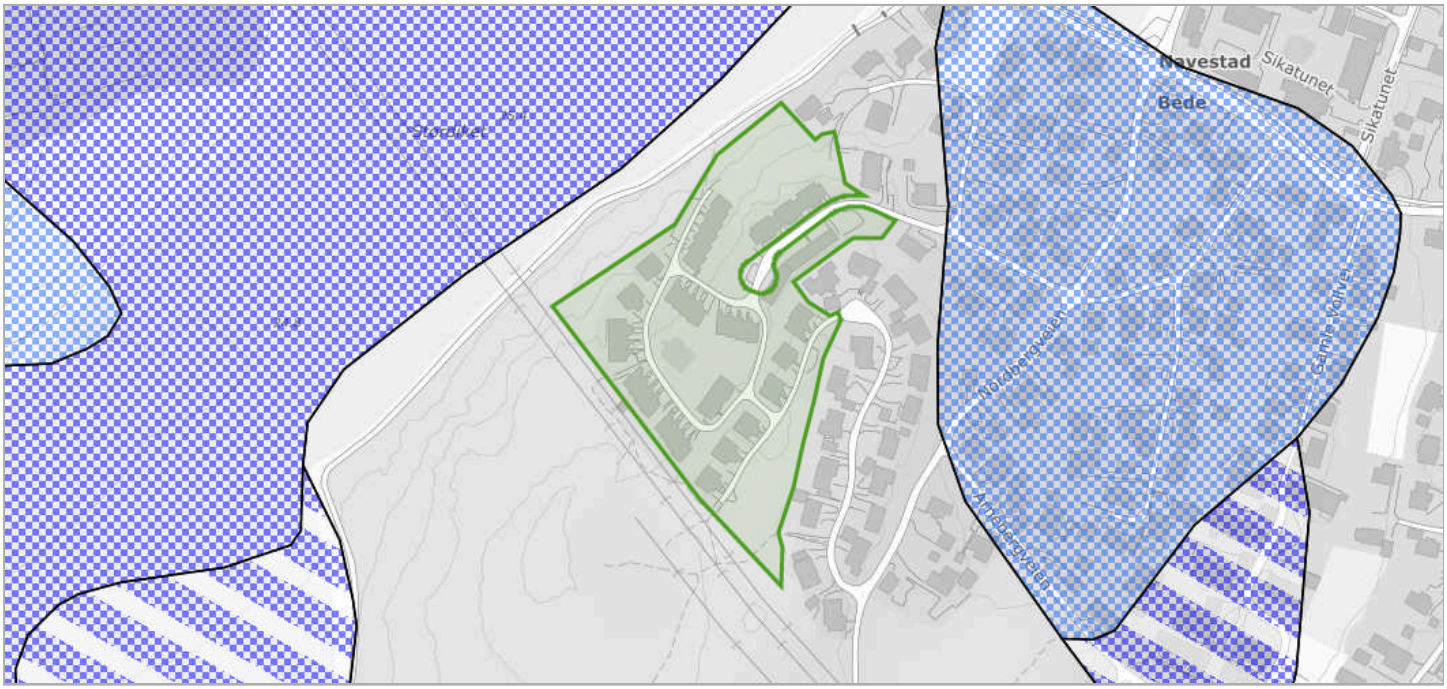
Arealbruksstatus	Båndlegging
(1) Nåværende	(740) Båndlegging etter andre lover

Faresone

Fare	Hensynsonenavn	Antall
(320) Flomfare	H320_Lavpunkt	12
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann	1

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

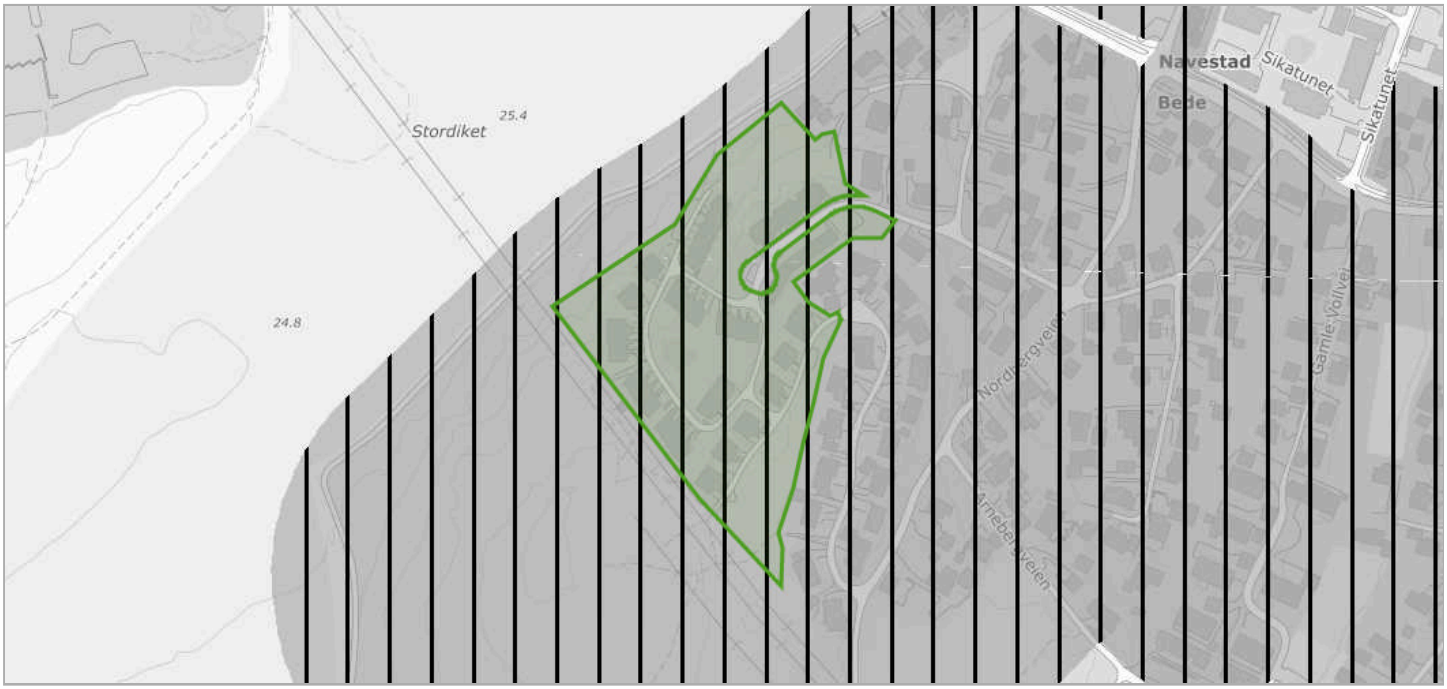
- Svært stor
- Stor
- Svært stor, men usammenhengende/tynn
- Stort sett fraværende

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Stort sett fraværende	Bart fjell

Oppheving av reguleringsplaner

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	05.06.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Plan foreslått opphevet

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

Objekter

Planid	Plannavn
28003	Bede /Navestad

REGULERINGSPLAN

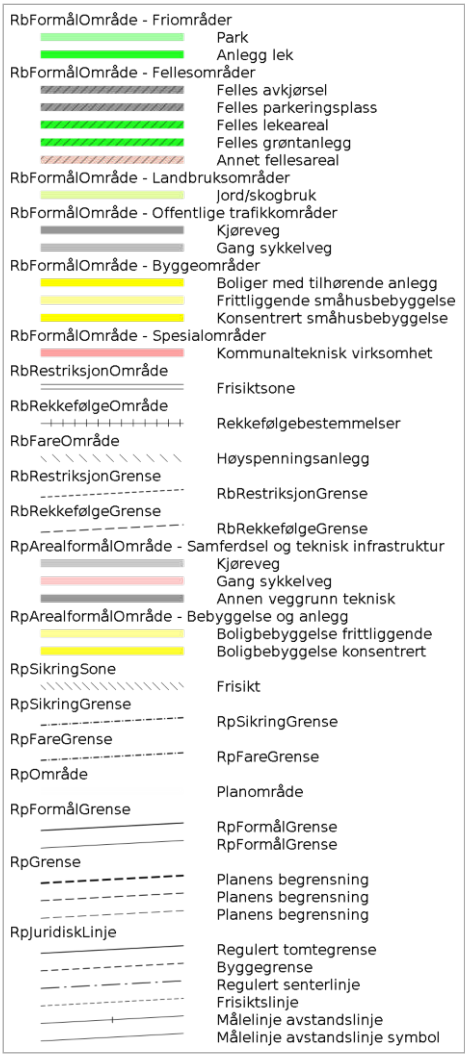
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link

28003	Bede - Navestad	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=28003)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse	Antall
Boliger	(110) Boliger	-	2
Gang-/sykkelvei	(320) Gang-/sykkelvei	-	1
Park	(410) Park	-	1
Boliger H	(110) Boliger	-	1
Kjørevei	(310) Kjørevei	-	1

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

Utskriftsdato: 19.03.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	1047	**Bruksnr.**	36	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Granittveien 25B, 1738 BORGENHAUGEN								

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Bebyggelsesplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 116 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 157 m^2 **KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann **KPFare** Flomfare
	Delareal 1 894 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

	Delareal 22 323 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 745 m^2 **KPHensynsonenavn** H740_Kraftnett **KPBåndlegging** Båndlegging etter andre lover
	Delareal 9 145 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_42 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 24 129 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 088 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Landskap_09 **KPBestemmelseHjemmel** miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
	Delareal 8 m^2 **Arealbruk** LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, mv,Nåværende
	Delareal 1 689 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28003
Navn	Bede - Navestad
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.02.1979
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/1927/2803.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 089 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger
	Delareal 2 695 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** Gang-/sykkelvei
	Delareal 422 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 422 m^2 **Formål** Park **Feltnavn** Park
	Delareal 3 533 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Boliger H
	Delareal 178 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** Kjørevei

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	28020	
Navn	Bede-Navestad - bebyggelsesplan felt H	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	20.12.1973	
Delarealer	**Delareal**	133 m^2
	Formål	Gangvei
	Delareal	549 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	9 660 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	12 555 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	1 587 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 387 m^2
	Formål	Parkeringsplass
	Delareal	43 m^2
	Formål	Annen veigrunn

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Granittveien 25B, 1738 Borgenhaugen
Gnr. 1047, Bnr. 36, andelsnr. 48 i GRASTO BORETTSLAG, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 484 07 070

E-post: thor-martin.froyland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, 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.
