PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

GRINIVEIEN 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører og kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Griniveien 10 , 1820 SPYDEBERG
INDRE ØSTFOLD kommune
gnr. 426, bnr. 361, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2686 **Eiendomsverdi ref nr:** RF9027

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms eierseksjon fra 2020 med sentral og attraktiv beliggenhet i Spydeberg sentrum.

Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles garasjeanlegg og heis mellom etasjene.

Sydvestvendt terrasse på 15 m².

Boligen er en hjørneleilighet med vinduer på 2 sider.

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, bod/teknisk rom, stue/kjøkken og 2 soverom.

Det følger i tillegg med bod i underetasjen på 4 m².

Eier opplyser at kjøkkeninnredningen ble levert med spesialfarge, ekstra stikkontakter og LED-downlights som tilvalg.

Oppvarming og varmt forbruksvann fra bergvarmeanlegg.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Elektriske varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

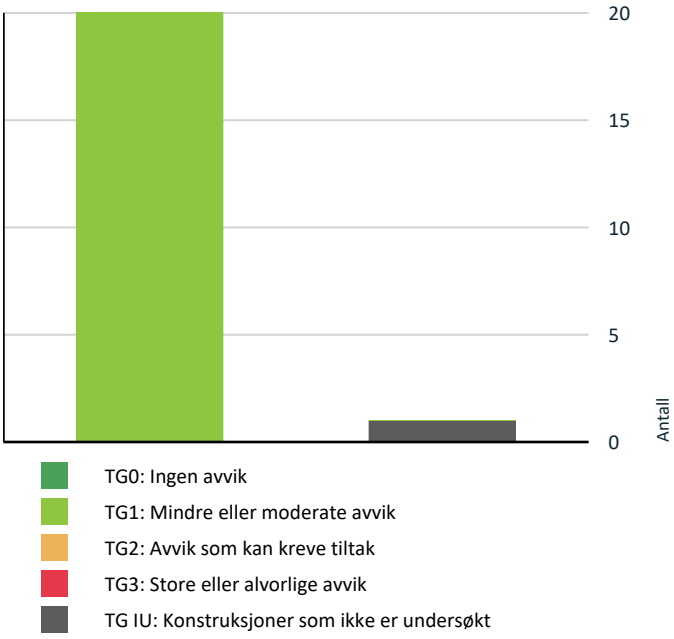
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Moderne boligblokk fra 2020 over 5 etasjer og underetasje med garasjeanlegg. Det er heisadkomst mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader er kledd med panel. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 38 dB.
Heve/skyvedør til terrassen med 3-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget terrasse på 15 m² med utgang fra stuen.
Rekkverk av glass og rustfritt stål.
Utelys og stikkontakter.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Beskrivelse

Screens med fjernbetjening på vinduene.
Levert og montert av Kjells Markiser.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av hvitlakkert eikeparkett.
Eier opplyser om en liten skade i stuen hvor det pågår en diskusjon med utbygger om dette er en garantisak.

Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè/gang og i kjøkkendelen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Beskrivelse

Måltilpassede plissègardiner i vinduene. Lameller i heve/skyvedøren.
Levert og montert av Kjells Markiser.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt fall på badegulvet og 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sluk av rustfritt stål og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er nybygget i 2020 og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt kompositt oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Boligen er prosjektert og bygget med kjøkkenventilator utstyrt med kullfilter. Det er i tillegg avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg i kjøkkendelen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom.
Eier opplyser at filtre er skiftet årlig og senest for et år siden. Det er i tillegg opplyst at filtre blir skiftet før overtakelse.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme fra bergvarmeanlegg i entrè/gang og stue/kjøkken.
Fordelerskap for fjernvarmen er plassert i bod/teknisk rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 54 A.
Det er 13 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

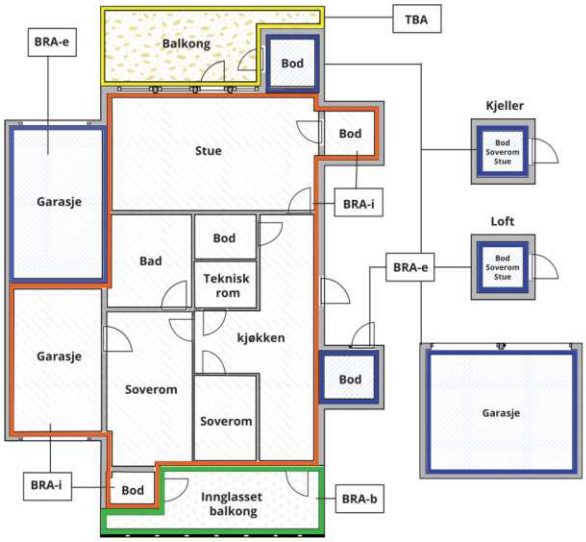
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	75			75	15
Underetasje		4		4	
SUM	**75**	**4**			**15**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré/gang, bod/teknisk rom, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder bod i underetasjen på 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	72	3

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Arne Johan Ellingsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	426	361		9	1417 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Griniveien 10, 1820 SPYDEBERG

Hjemmelshaver
Ellingsen Arne Johan

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i sentrum av Spydeberg.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1417 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Parkeringsplass med mulighet for El-bil lader i felles garasjeanlegg.
Avgiftsfri gjesteparkering.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	17.04.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	19.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RF9027

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Komplett	Oppdragsnr.	306260081
Addresse	Griniveien 10		
Postnr.	1820	Sted	SPYDEBERG
Selgers navn	Arne Johan Ellingsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest foreligger

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Parkett har en liten skade. Denne har det vært dialog med utbygger og vi er ikke enige om årsak. Det ble sendt påmindelse til utbygger innenfor 5års frist. Trolig så leder det ingen vei, men jeg har aldri godtatt at det ikke er produksjonsfeil i gulv

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

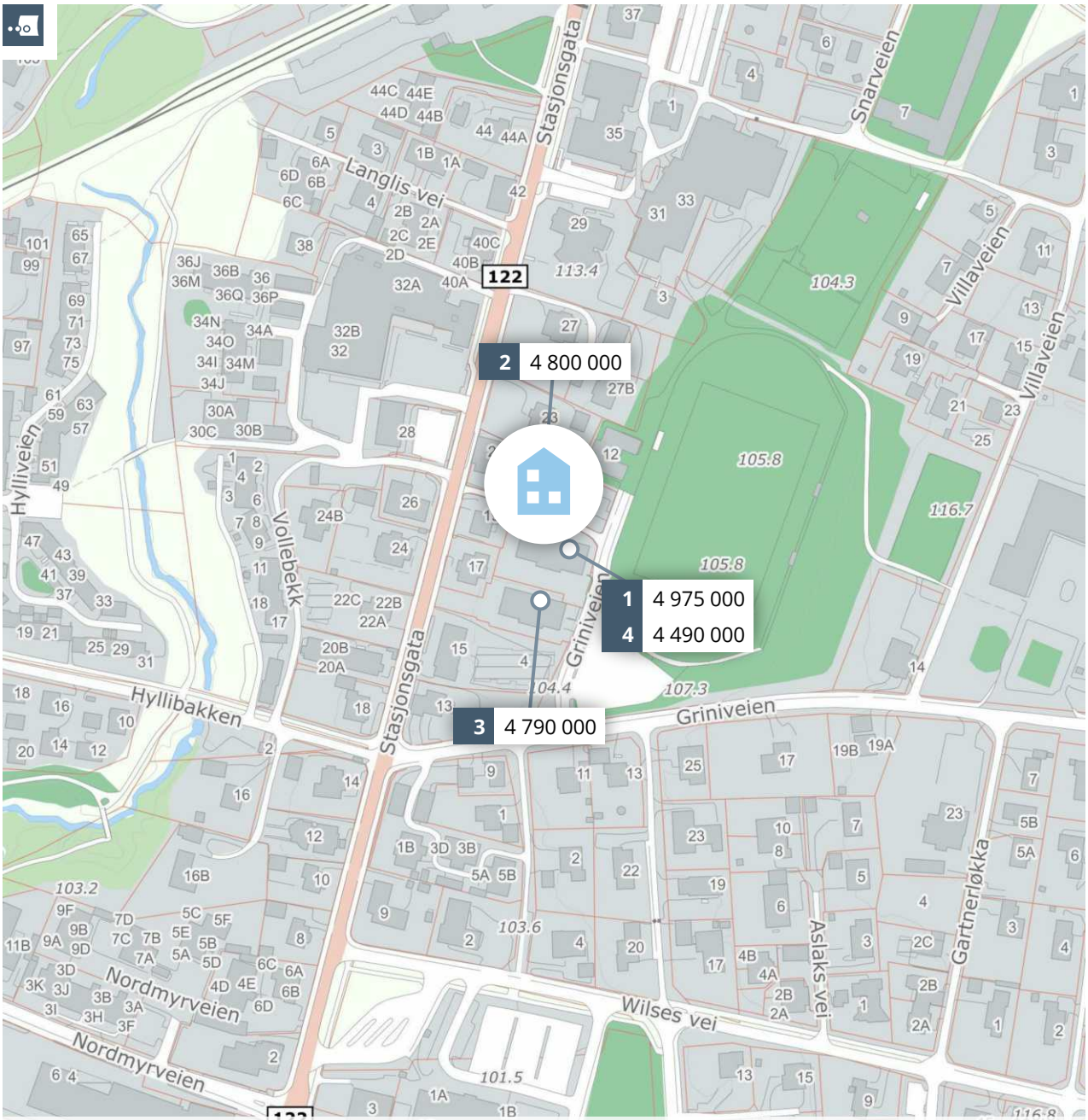
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.04.2026

Signert av *Arne Johan Ellingsen*

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

GRINIVEIEN 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 22.04.2026

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: Robert Borgås.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Griniveien 10, 1820 SPYDEBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 426 BNR 361 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3118 INDRE ØSTFOLD GRUNNKRETS GRINI

Verdivurdert til

4 350 000

0	4 350 000	58 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	4 m²	- m²	15 m²	75 m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	2 656
Formue	41 511
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Griniveien 8									
	87 m²	2018	3. etg	2 sov	15.08.2024	5 100 000	**4 975 000**	0	4 975 000	**57 184**
2	Griniveien 10									
	75 m²	2020	5. etg	2 sov	11.12.2025	4 490 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**64 000**
3	Griniveien 6									
	79 m²	2022	2. etg	2 sov	24.02.2026	4 590 000	**4 790 000**	0	4 790 000	**60 633**
4	Griniveien 8									
	84 m²	2018	4. etg	2 sov	03.02.2026	4 490 000	**4 490 000**	0	4 490 000	**53 452**

Lys og moderne 3-roms eierseksjon fra 2020 med attraktiv beliggenhet midt i Spydeberg sentrum. Leiligheten er en del av populære Spydeberg Park. Leiligheten har BRA-i 75 m²og en romslig sydvestvendt balkong på ca. 15 m².

Leiligheten inneholder entré/gang, bad/wc, bod/teknisk rom, åpen stue/kjøkkenløsning og 2 gode soverom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og vannbåren gulvvarme fra bergvarmeanlegg gir god komfort og lave energikostnader.

Parkering i felles oppvarmet garasjeanlegg med mulighet for el-bil lader, heis til etasjene og egen bod i kjeller.

Tilstandsrapporten viser kun normal bruksslitasje (TG1) på alt.

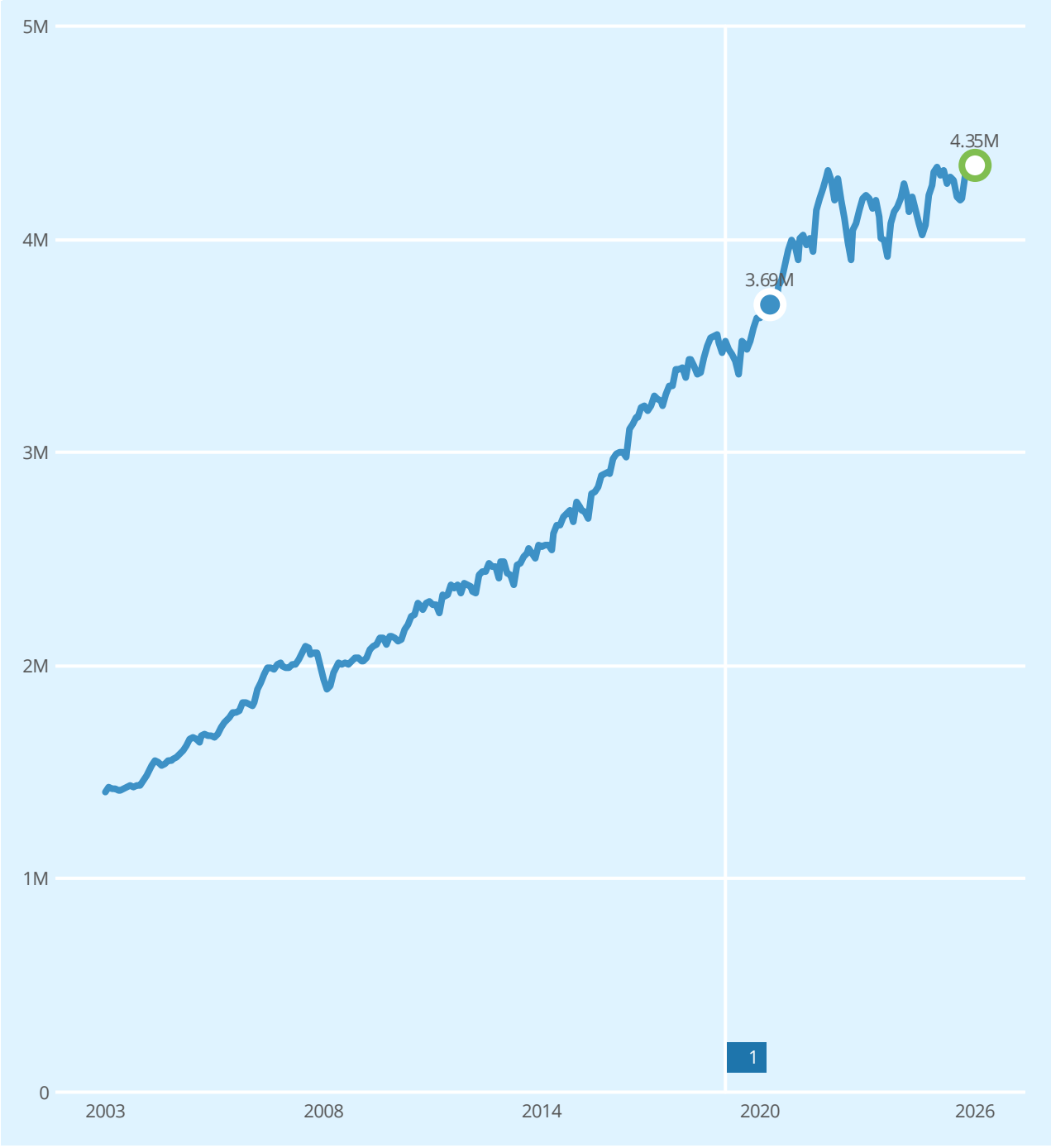
Kort vei til butikker, kollektivtilbud og servicetilbud. En lettstelt og moderne bolig i et populært bygg og område.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
26.10.2020		26.10.2020	-	3 690 000	-	3 690 000

Leiligheter til salgs i GRINI grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

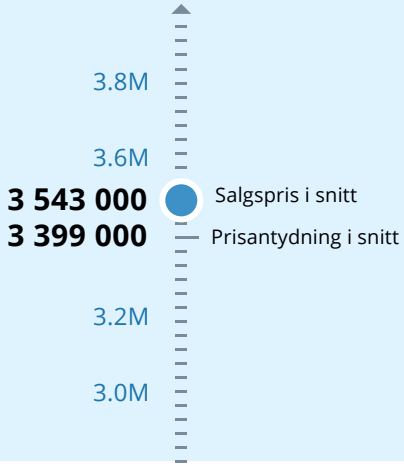


Annonsene har i snitt ligget ute i

71
dager

Leiligheter solgt i GRINI grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

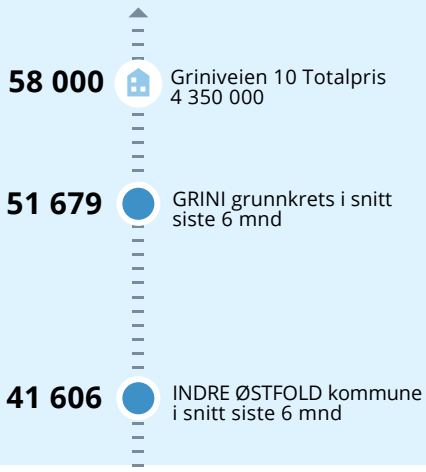


Solgt i snitt i løpet av

23
dager

for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligsameiet Griniveien 10
2024

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

Årsregnskap for Boligsameiet Griniveien 10

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		761 350	792 168	792 100	700 000
Andre inntekter		7 500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**768 850**	**792 168**	**792 100**	**700 000**
Lønn og personalkostnader	2	45 640	23 961	45 640	45 640
Vaktmestertjeneste		16 875	19 974	20 000	30 000
Renhold		60 263	60 117	62 000	80 000
Kabel-TV/Bredbånd		140 037	134 977	140 000	150 000
Kommunale avgifter		0	39 930	0	0
Strøm og nettleie		42 287	40 513	18 000	60 000
Andre driftskostnader	3	43 571	83 250	50 000	64 500
Reparasjon og vedlikehold	3	83 899	128 301	168 000	73 000
Eksterne tjenester	3	58 800	73 796	56 000	70 500
Serviceavtaler	3	52 639	57 456	39 000	58 000
Forsikringer		49 031	56 822	50 000	60 000
Andre kostnader	3	33 628	46 251	33 700	33 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**626 670**	**765 348**	**682 340**	**725 040**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**142 180**	**26 820**	**109 760**	**-25 040**
DRIFTSRESULTAT:		**142 180**	**26 820**	**109 760**	**-25 040**
Finansinntekter		31 527	18 686	0	25 000
SUM NETTO FINANSPOSTER		**31 527**	**18 686**	**0**	**25 000**
ÅRSRESULTAT		**173 707**	**45 505**	**109 760**	**-40**
Resultat		**173 707**	**45 505**	**109 760**	**-40**
Overført annen egenkapital		**173 707**	**45 505**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**173 707**	**45 505**	**0**	**0**

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

Balanse

Boligsameiet Griniveien 10

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		5 852	3 160
Forskuddsbetalte kostnader		23 857	18 953
Sum fordringer		**29 709**	**22 113**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	932 401	750 883
SUM OMLØPSMIDLER		**962 110**	**772 996**
SUM EIENDELER		**962 110**	**772 996**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		892 238	718 531
Udisponert resultat		0	0
Sum opptjent egenkapital		**892 238**	**718 531**
SUM EGENKAPITAL	**5**	**892 238**	**718 531**
Leverandørgjeld		50 579	46 827
Annen kortsiktig gjeld		19 293	7 637
Sum kortsiktig gjeld		**69 872**	**54 465**
SUM GJELD		**69 872**	**54 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**962 110**	**772 996**

OSLO, /
Styret for Boligsameiet Griniveien 10

Vigdis Bratz	Laila Irene Karlsen	Per Jonny Tveter
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	586 318
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	130 032
Fakturert parkering/garasje	45 000
Andre inntekter	7 500
Sum driftsinntekter	**768 850**

Note 2 Lønnskostnader

	2024	2023
Styrehonorar	40 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	2 961
Sum lønnskostnader	**45 640**	**23 961**

Note 3 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Sesongarbeider på uteområder	9 219
Snørydding – Tg Facilityservice AS	8 125
Hentet jord og bark - Gilberg Service	4 690
Robotklipper – Norlett Service AS	5 269
Andre driftskostnader eiendom	7 325
Støvsugerposer – Neumann Bygg AS	2 340
Avfallsekk, gressfrø, blomster, barkduk – Eruopris Butikkdrift AS	4 757
Musefelle – Felleskjøpet Agri SA	1 846
Sum andre driftskostnader	**43 571**

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	5 140
Filtersett - Inneklima-Norge AS	12 437
Ventilasjon - Randem & Hubert AS	11 144
Rep. og vedlikehold vann og kloakk - Service sprinkleranlegg - Vvs Comfort AS	47 753
Brannvarsling og skallsikring annet	2 016
Service røykventilasjon - Velux Commercial Bramo AS	5 409
Sum reparasjon og vedlikehold	**83 899**

Eksterne tjenester

	2024
Konsulenthonorar – Ecit Norian AS	7 906
Forretningsførsel og regnskap	48 644
Annen fremmed tjeneste - Lovpålagt kundekontroll og internrevisjon – Ecit Norian AS	2 250
Sum eksterne tjenester	**58 800**

Serviceavtaler

	2024
Brannvarsling og skallsikring serviceavtale - Brannalarm anonnement – Indre Østfold Brann Og Redning Iks	19 590
Heis serviceavtale – Otis AS	25 599
Periodisk kontroll - Heiskontrollen AS	7 450
Sum serviceavtaler	**52 639**

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

Andre kostnader

	2024
Leie klubbhus – Spydeberg Il	2 250
Inventar og kontormaskiner	14 339
Utlegg - 6 runde bord til fellesområdene	1 734
Kontorrekvisita - Tonerweb. No AS	3 988
Brukertilgang til sameiets konto - Ecit Norian AS	100
Kontingent	2 013
Bank- og kortgebyrer	5 325
Annen kostnad	880
Mat og drikke – Europris Butikkdrift AS	1 431
Utlegg – Juletre og porto fra ELON	1 568
Sum andre kostnader	**33 628**

Note 4 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	108 972
Nordea	516 267
Plasseringskonto	307 162
Saldo per 31.12.	**932 401**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr. 0,-
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr. 0,-

Note 5 Egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	718 531
Årsresultat	173 707
Saldo 31.12	**892 238**

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-03-13 15:34:58 UTC+00:00

Vigdis Bratz

bankID

NO BankID - e1bfbb44-a424-4d92-9ddc-eb304805b8fa

2025-03-13 20:36:23 UTC+00:00

Per Jonny Tveter

bankID

NO BankID - c485804f-36ef-4a02-8c15-e856a36be6d4

2025-03-14 10:11:50 UTC+00:00

Laila Irene Karlsen

bankID

NO BankID - d16172ce-78c3-4e27-aacc-8df4c1528315

Document ID: f23ff0ac-e5d8-48e1-8db4-c9afe95a6efc

Referat

fra ordinært

Årsmøte

18. mars 2026 kl. 18.00

Boligsameiet Griniveien 10

Org.nr. 826100672

Møtet ble holdt på Klubbhuset

Saker til behandling på Årsmøtet:

Sak 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Vigdis Bratz velges som møteleder
Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Julie Hauger Arikan velges som sekretær
Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag: Anne Mari Schie
Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Frammøtte med stemmerett: 10

Fullmakter: 1

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

Sak 2. Godkjenning av Årsregnskap 2025

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for Boligsameiet Griniveien 10 med revisjonsberetning for 2025 godkjennes.

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

Sak 3. Budsjett 2026

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar budsjettet for 2026 til orientering.

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

Sak 4. Årsmelding 2025/26

Forslag til Årsmøtet:
Årsmelding for perioden mars 25 til mars 26 tas til orientering.

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

Sak 5. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Årsmøtet vedtar at styregodtgjørelse for perioden fra mars 2025 til mars 2026 fastsettes til kr 70.000 hvorav kr 10 000 er øremerket som ekstra godtgjørelse til Thor Berg.
Styret for perioden mars 2025 til mars 2026 fordeler resterende beløpet seg imellom.

Sak 6. Etablering av VEL i Spydeberg Park

Forslag til vedtak:

Årsmøtet stiller seg i prinsippet positiv til å delta i dialog om etablering av et VEL i Spydeberg Park.

Sameiets deltakelse i etableringsarbeidet begrenses til utredning og dialog inntil eventuelle vedtekter, økonomiske rammer og konkrete forpliktelser foreligger.

Eventuell endelig tilslutning til VEL, herunder økonomiske bidrag eller formelle forpliktelser, skal behandles og vedtas av årsmøtet.

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

Sak 7. VALG AV NYTT STYRE

7.1 Valg av styreleder

Styrets innstilling:
Styreleder: Vigdis Bratz gjenvelges for ett år.

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

7.2 Valg av ett medlem til styret

Styrets innstilling:
Styremedlem: Per Jonny Tveter velges for ett år.

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

7.3 Valg av to varamedlemmer

Styrets innstilling:
Varamedlem 1: Kirsten Maja Bates velges for ett år.

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

Styrets innstilling:
Varamedlem 2: Thor Berg velges for ett år.

Vedtak: Forslaget enstemmig vedtatt

Spydeberg, 18.03.2026

Møteleder Vigdis Bratz

Protokollvitne Anne-Mari Schie

V E D T E K T E R

for

Boligsameiet Griniveien 10
(org. nr. 826 100 672)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Griniveien 10. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.10.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 21 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner (parkeringsplasser) på eiendommen gnr. 426, bnr. 361 i Indre Østfold kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-1 Enerett til bruk

(1) Seksjonsnummer 1 -5 har enerett til bruk av markterrassen som naturlig tilhører sin seksjon, iht. esl. §25 5. ledd.

Eneretten gjelder markterrassene slik de fremsto opprinnelig ved første gangs overtagelse. Evt. utvidelser/endringer må godkjennes av styret og årsmøtet.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet disponerer 27 parkeringsplasser.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) 19 av parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjoner. 6 av parkeringsplassene er seksjonert som næringsseksjoner. I tillegg 2 gjesteparkeringsplasser ute på sameiets tomt.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-3 Vedlikehold
Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader
Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som eier parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier eier.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:

- snørydding/feiing
- vask av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et

dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Bod tilknyttet HC-plass medgår ikke i bytteretten.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, 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) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadsbrøken fastsettes ut fra en fordeling mellom arealfordeling (BRA) og lik fordeling (60% areal og 40% lik). Felleskostnadsbrøken danner grunnlaget for den enkelte seksjonseiers del av fellesutgiftene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Det betales forskuddsvise akonto beløp hver måned for bergvarme og vann. Dette avregnes årlig mot den enkelte seksjons faktiske forbruk.

(3) Næringsseksjonene (parkering) betaler kun felleskostnader tilknyttet garasjeanlegget, jf. pkt. 4-4.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringsseksjonene (parkeringsseksjonene) har ikke stemmerett.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlagt følger
Innkalling
til ordinært

Årsmøte

for Boligsameiet Griniveien 10

26. mars 2025 kl. 18.00

Møtet holdes på Klubbhuset

Årsmøte 26.mars 2025
Boligsameiet Griniveien 10

Saksliste:

Sak 1 Konstituering

- **1.1 Valg av møteleder**
- **1.2 Valg av sekretær**
- **1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen**
- **1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter**
- **1.5 Godkjenning av innkalling**
- **1.6 Godkjenning av saksliste**

Sak 2. Godkjenning av Årsregnskap 2024

Sak 3. Orientering om budsjett 2025

Sak 4. Årsmelding 2024/25

Sak 5. Godtgjørelse til styret

Sak 6.1 Endring av disponent – Energiservice

Sak 6.2 Installasjon at kamera ved inngangspartiene

Sak 6.3 Ny paragraf i Vedtekter for Boligsameiet Griniveien 10

Sak 7 VALG av nytt styre

En seksjonseier kan møte med fullmektig.
Leieboere har møterett/talerett, men ikke stemmerett.

Styrets innstilling i de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Sak 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag: Vigdis Bratz velges som møteleder
Vedtak:

1.2 Valg av sekretær

Forslag: Per Jonny Tveter velges som sekretær

Vedtak:

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag:

Vedtak:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Frammøtte med stemmerett:

Fullmakter:

Forslag til vedtak: Tas til orientering

Vedtak:

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak:

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Sakslisten godkjennes

Vedtak:

Sak 2.Godkjenning av Årsregnskap -24

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt.

Kommentarer til regnskapet

Regnskapet er gjort opp med et overskudd, stort kr 173 707

Det kan synes noe merkelig at det er et stort overforbruk på enkelte konti og tilsvarende underforbruk på andre konti.

Forklaringen er at Norian Ecit bruker andre konti enn hva vi budsjetterte under da budsjettet ble lagt høsten 2023.

Litt om noen utgiftsposter

Konto for strøm/nettleie har et overforbruk på kr 24 287. Årsaken til dette er at tidligere har en større andel av strømkostnadene blitt avregnet mot den enkelte leilighet. (Årlig avregning etterskuddsvis.)
Etter omleggingen (Lyse/Smartly) betaler den enkelte eier nå kun direkte for eget forbruk, resten faktureres til Boligsameiet og inngår dermed som kostnad i vår driftsregnskap.

Andre kostnader/inventar og vedlikehold inneholder kostnad med innkjøp av ny sand/vannsuger til Parkeringskjelleren.

Drift og bundne midler:

Høyrentekonto Nordea
Styret har opprettet en Høyrentekonto i Nordea som for tiden gir 5% rente (1 års binding fra 01.05.24). Innskudd her kr 500 000,-
Renteinntekter: kr. 16 267,-

Plasseringskonto DNB
I tillegg er det opprettet en Plasseringskonto i DNB. Dette er en konto hvor vi har ubegrenset antall frie uttak ved behov. Innskudd pr 31.12.24 kr 300 000,- **Renterinntekter (3,5%) kr 7 162,-**

Driftskonto DNB
Dette er kontoen som benyttes til «daglig drift». Innskudd her ligger på ca. kr 100 000, og varierer i takt med inntekter (innbet. av felleskostnader) og løpende utgifter. Denne kontoen er ikke rentegivende.

Avsluttet konto DNB

Konto DNB – nr. 1506.54.62033, **rente kr 4.157,68**

Konto DNB – nr. 1506.91.66277, **renter kr 3.925,07**

Begge disse kontiene var opprettet gjennom USBL og måtte sies opp da vi bytter forretningsfører fra 01.04.2

Om overskuddet

Styret hadde planlagt utvendig renhold av deler av fasaden, dvs. vinduer, terrasser/balkonger mm. Av flere grunner ble det bestemt at dette skulle utsettes til våren, og vil dermed bli tatt like før påske -25.

Det skal installeres Wifi i parkeringskjelleren, dette er også utsatt til våren -25

I tillegg kommer det store overskuddet av at flere større regninger ikke kom med i regnskapet for 2024, de bokføres først i 2025. (F.eks. strømutgifter desember, snørydding og heisservice 2. halvår) Disse var tatt høyde for i budsjettet for 2024, men vil nå komme i regnskapet for 2025

Konklusjon

Boligsameiet Griniveien 10 har en solid økonomi

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet for Boligsameiet Griniveien 10 med revisjonsberetning for 2024 godkjennes.

Vedtak: .....

Vedlegg Sak 2: Årsregnskap 2024 og Revisjonsberetning

Årsregnskap-2024

653 - Boligsameiet Griniveien 10 - Årsre

Revisjonsberetning 2024

Revisjonsberetning 2024 (1).pdf

Sak 3. Budsjett 2024/25

Det er styret som fastsetter budsjettet i et Boligsameie. Budsjettet legges derfor fram for Årsmøtet til orientering.

Det kan bemerkes at innbetaling av felleskostnader er holdt på samme nivå som etter reduksjonen fra oktober 2024.

Vi har lykkes i å få ned en del kostnader pga. reforhandlinger med leverandører.

Ellers er det en del endringer i posteringene i forhold til foregående år, dette skyldes at nåværende regnskapsfører (Norian Ecit) har en litt annen måte å kontere på enn hva tidligere regnskapsfører hadde (USBL).

Kommentarer til enkelte poster i budsjettet:

Styret har valgt å holde den månedlige innbetalingen av felleskostnader på samme nivå som etter reduksjonen som ble foretatt høsten 2024.

* Lønn og personalkostnader (styregodtgjørelse) anbefales på samme nivå som foregående år.

* Strøm/nettleie er økt til det vi pr. dato mener er et realistisk nivå.

* Renhold dekker ukentlig rengjøring samt bytting av tepper etter oppsatt plan.

* Vaktmestertjenesten er økt, vi ser et økende behov for å leie inn hjelp til diverse oppgaver i boligsameiet.

* Forsikringspremiene er justert opp til det vi er forespeilet for dette året.

* Service/vedlikehold på brann/redning/VVS og sprinkler samt heis er justert i forhold til nye avtaler.

* TV/internett er uendret. Det er ingen signaler om prisøkning dette året.

* Andre kostnader er holdt uendret.

* Andre driftskostnader/reparasjon og vedlikehold: Tatt høyde for diverse utgifter/vedlikehold av hus og hage.

Forslag til Årsmøtet: Budsjettet tas til orientering.

Vedtak: .....

Vedlegg til Sak 3, 2025

Budsjett 2025

3618 Utleie parkeringsplasser avg.fritt	45 000
3620 Fakturerte felleskostnader	525 000
3627 Fakturert Kabel-TV/bredbånd avg. fritt	130 000
Sum driftsinntekter	**700 000**
5330 Styrehonorar	40 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640
6370 Vaktmestertjeneste	30 000
6360 Renhold	60 000
6362 Matteleie	20 000
6315 Kabel-TV/Bredbånd	150 000
6340 Strøm og nettleie: Fellesarealer	60 000
6375 Sesongarbeider på uteområder	50 000
6390 Andre driftskostnader eiendom	14 500
6600 Rep. og vedlikehold bygninger	20 000
6603 Rep. og vedlikehold el.anlegg	10 000
6604 Rep. og vedlikehold vann og kloakk	33 000
6609 Brannvarsling og skallsikring annet	5 000
6612 Heis andre kostnader	0
6640 Rep. og vedlikehold maskiner	5 000
6700 Honorar revisjon	15 000
6722 Andre konsulenthonorarer	3 000
6725 Forretningførsel og regnskap	50 000
6726 Ligningsoppgaver	0
6790 Annen fremmed tjeneste	2 500
6608 Brannvarsling og skallsikring serviceavtale	30 000
6611 Heis serviceavtale	28 000
7500 Forsikringspremie	60 000
6540 Inventar og kontormaskiner	10 000
6800 Kontorrekvisita	5 000
7410 Kontingent, ikke fradragsberettiget	2 200
7430 Gave, ikke fradragsberettiget	1 500
7720 Møtekostnader - årsmøter/styremøter	10 000
7770 Bank- og kortgebyrer	2 500
7790 Annen kostnad	2 200
Sum driftskostnader	**725 040**
Driftsresultat	**-25 040**
8050 Renter av bankinnskudd	25 000
Netto finansposter	**25 000**
Resultat	**-40**

Sak 4. Årsmelding 2024/25

Beskrivelse
Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018.
Styret har likevel besluttet å skrive Årsmelding, som følger vedlagt.

Forslag til Årsmøtet: Årsmeldingen tas til orientering.
Vedtak:

Vedlegg til Sak «Årsmelding -24/25»

****

Årsmelding for
Boligsameiet Griniveien 10
11. april 2024 til 26. mars 2025

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Vigdis Bratz

Styremedlem, Laila Irene Karlsen

Styremedlem, Per Jonny Tveter

Varamedlem, Thor Berg

Virksomhetens art

Boligsameiet Griniveien 10 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for eierne.
Boligsameiet Griniveien 10 ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 826 100 672.

Boligsameiet Griniveien 10 består av 21 boliger og ingen næringslokaler.

Der er 19 parkeringsplasser tilhørende leilighetene, og 6 næringsparkeringsplasser. I tillegg finnes 2 gjesteparkeringsplasser.

Forretningsførsel og revisjon

Fra 01.04.24 overtok Norian (nå Ecit Norian), som forretningsfører for Boligsameiet.

Revisor: Total Revisjon DA, Dilling

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5. Boligsameiet Griniveien 10 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024

- Brannøvelse/test av brannalarm.
- Kontroll av lekeplass, utbytting fra lekestativ til sandkasse.
- Kontroll av elanlegg.
- Kontroll av heis.
- Kontroll av ventilasjonsanlegg (felles) herunder bytte av filter.
- Kontroll av kjøreport parkeringsgarasje.
- Kontroll av Bramo Jet røykluke.
- Kontroll av brannalarm/brannvarslingsutstyr (Sjekking av rømningsskilt).
- Kontroll av automasjon. Dører er justert/smurt og klemsikring er sjekket.
- Kontroll av sprinkelanlegg, VVS, varmeanlegg.
- Bytte av filter i alle ventilasjonsanlegg i leilighetene.
- Reklamasjon på pumpe for jordvarme. Def. ventil forårsaket langvarig problem ved at pumpa måtte gå bare på strømnettet.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter og behandlet 79 saker.

Nye avtaler

Det har vært noen til dels krevende runder med å få på plass nye avtaler samt følge opp gamle.

1. **Vann/gulvvarme**
   Overgangen med direkte avlesing av vann/varmemåling til hver enkelt eier/boenhet mot Lyse energi ser nå ut for å fungere greit. Avtalen krever likevel en del oppfølging siden vi står som juridisk eier av anlegget.

2. **Snørydding/vaktmestertjenester**
   Vi kom til slutt i mål med en fellesavtale med Griniveien 6 og 8. Avtalen er inngått med Spydeberg Utemiljø, og samarbeidet gir oss 30% rabatt på snøryddingen. Avtalen med TG Facillityservice ble dermed avsluttet.

3. **Total Revisjon DA**
   Etter at avtalen med USBL ble avsluttet 01.04.24 måtte vi ha ny revisor. Valget falt på Total Revisjon DA, 1570 Dilling.

4. **Renhold**
   Vi har vurdert å bytte renholdfirma, men har hittil valgt å beholde det samme firmaet som foregående år. Har fått avklaring i diverse uklarheter

og uenigheter, og innhenter nå i stedet ekstra tilbud på alt som faller utenfor ordinært ukerenhold.

5. **Viken fiber**:
   Fra 30.april-24 har vi hatt en ny og mer fleksibel avtale med Viken Fiber. Kostnaden med dette økte litt, men ikke mer enn hva vi hadde tatt høyde for i budsjettet. Andelen som inngår i den månedlige «husleien» holdes derfor uendret.

6. **Reduserte felleskostnader**
   Vi håpet på, men var ikke helt sikre før i august da halvårsregnskapet forelå at vi kunne redusere innbetalingen av felleskostnader. Dette ble gjort med 15 % fra oktober -24.

7. **Lekeapparatet /sklie**
   Sklien som var satt opp på lekeplassen ble vurdert som et mulig sikkerhetsproblem. Denne er nå erstattet med en sandkasse med lokk.

8. **Forsikring:**

   Boligsameiet Griniveien 10 er forsikret i forsikringsselskapet **TRYG Avtale nr 8713223.**

   Forsikringen er en kombinert Tingforsikring og Ansvarforsikring.

   Følgende inngår:

   A Tingforsikring

   B Ansvarsforsikring

   C Styreansvarsforsikring

   D Rettshjelpsforsikring

   E Kriminalitetsforsikring

   F Yrkesskadeforsikring

   G Kollektiv ulykkesforsikring

   H Førerulykkesforsikring

   Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.
   Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen privat polise.

9. **Huseierne**
   Vi har valgt å tegne medlemskap for Boligsameiet hos Huseierne.no. Dette sikret oss mulighet for raske svar i byggetekniske og juridiske

spørsmål. I tillegg får vi også andre gode tilbud, bl.a. kurs mm. for styrearbeid.

10. Bytte av Forretningsfører fra USBL til Norian, nå Norian Ecit

Vi byttet forretningsfører fra 01.04.24. Det tok noe tid å få «alt på plass», og også bli kjent med nye måter – og regler – for hvordan ting skal gjøres. I løpet av året har vi fått tilpasset det meste slik at det nå er funksjonelt og praktisk for oss, i vår hverdag.
Vi har en dyktig og lett tilgjengelig kontaktperson som raskt og ryddig svarer på henvendelser, og følger godt opp. Dette er viktig, og vi sparer mye tid ved at vi slipper å mase.

11. Uteområdet

Robotklipperen tar seg av mesteparten av plenklippingen, men på inngangssiden av bygget må dette gjøres manuelt. Takket være velvillig innsats fra noen beboere har dette hittil blitt gjort etter behov.
I tillegg har hekken på muren blitt trimmet etter behov, også utført «på dugnad»
Spydeberg Utemiljø har, som del av vaktmesteravtalen, tatt seg av diverse arbeid på uteområdet.

Det er ellers gjort flere tiltak for å forenkle og automatisere mest mulig i forbindelse med uteområdet. F.eks.: Automatisk vanning, robotklipper, bark/fiberduk i hekkene for å begrense ugress mm.

Styret minner ellers om at uteområdene er fellesareal og alle som bor/eier her er velkommen til å bruke dem. Dette betyr også at man fritt kan forsyne seg av frukt/bær som finnes på eiendommen.

12. Forefallende vaktmesteroppgaver

Spydeberg Utemiljø (heretter S.U.) startet opp 01.04.24 og har etter hvert en fast avtale på at de går en «sjekkerunde» hver 14. dag. I tillegg kommer de på kort varsel hvis det oppstår spesielle behov.
Et slik kjent «behov» kan f.eks. være vann i kjelleren. Vi har noen flinke eiere her som stiller opp og «tar et tak», når de har mulighet. Å suge opp vann etter snøsmeltingen fra biler, er en enkel og grei jobb med vår kombinerte «vann og sand» suger, men det forutsetter at det er noen til stede som det passer for - når det trengs. Alternativt kontakter vi da S.U. som kommer og tar seg av dette. Det ser ut for at dette er en ordning som funger bra.

13. Serviceavtaler

VVS/Sprinkler

Serviceavtalen vi hadde med **VVS Comfort** er sagt opp, herunder også avtale for Sprinkleranlegget.
Fra februar/mars -25 er begge disse overtatt av **Askim & Mysen Rør.**

Ventilasjon

Avtalen med **Randem & Hübert** er sagt opp fra samme dato og ny avtale er også her inngått med **Askim & Mysen Rør.** Dette betyr at vi har kun en leverandør å forholde oss til.

Andre avtaler

* Portservice: Avtalen sagt opp, kontaktes ved behov
* Heis - uendret
* Brann&redning - uendret
* Vision Security - uendret
* Velux Commerciel Bramo AS- uendret

Når det gjelder reklamasjonsaker i, på og med selve bygget så gjelder reklamasjonsfristen til 5 år etter overtakelse av bygget.

14. Innglassing av balkong/terrasse

Det er nå 2 balkonger i 5 etasje som er glasset inn. Noen flere er også «på gang» Der det ikke er annen balkong over har det vært noen byggetekniske utfordringer. Dette er ukomplisert for alle balkonger som har «tak» over, men styret anbefaler at man sikrer seg ved kontraktsinngåelse med at det poengteres at **ikke skal** være vanninntrenging i innglassingen.

Før igangsetting av innglassing skal det betales et «søknadsgebyr» kr 7 500,- til sameiet. Dette er en fastsatt andel for selve søknadsprosessen med den kommunale godkjenningen av fasadeendring i blokka vår. Kommunen har gitt tillatelse til innglassing av balkonger i tre – 3 – år fra dato: 18.08.23. Dersom noen ønsker å glasse inn **etter** dette må man selv søke kommunen om ny tillatelse til dette (fasadeendring).

15. Samarbeid med Spydeberg Park/Griniveien 6 og 8

Vi har i inneværende periode lykkes med å få til et konstruktivt samarbeid med de to andre blokkene i «Spydeberg Park».
Det er avholdt 3 møter, hvor tema har variert mellom hvilke felles utfordringer vi har som boligsameier til avtaler om fellesavtaler med ulike leverandører av tjenester. Et eksempel her kan f.eks. være snørydding som gir 30 % rabatt fordi alle 3 blokkene gikk sammen om dette.

16. Dugnad

Det snakkes ofte om «dugnad» i forbindelse med oppgaver som skal utføres der flere mennesker bor tett sammen. En dugnad kan være noe positivt for noen, og samtidig noe negativt for andre**. En dugnad kan både inkludere og ekskludere.**
Mange som har flyttet til Griniveien har gjort det for å komme bort fra krav og forventninger, både fra seg selv og fra andre, om å «stille opp» når noe skal gjøres med «hus og hage».
Noen ønsker heller å reise, dra på hytta eller til Syden, noen vil dra ut med campingbilen, ha rolige og gode dager uten krav og mas, besøke familie - og noen er dessverre også nødt til å begrense seg av helsemessige årsaker.

*Det sier seg selv at hvis det skapes en forventning og forståelse av at alle beboerne **bør/skal/må** stille på dugnad, så kan dette fort bli både vanskelig og negativt for noen.*

Alt dette er selvsagt likevel ikke til hinder for at vi kan ha mye «frivillig arbeid» i Boligsameiet vårt. Dersom noen har lyst, energi, helse, erfaring og kunnskap til å utføre nødvendige, eller ønskelige oppgaver her, så er det å se på som en ressurs for oss alle.

Flinke og ivrige hender har bidratt aktivt med ulike former for frivillig arbeid gjennom dette året. Det være seg flere former for stell og vedlikeholdsarbeid ute i «hageanlegget vårt», feiing og kosting ute og inne, støvsuging og vannsuging i parkeringskjelleren, litt ekstra renhold når det har vært nødvendig (særlig heis og inngangsparti), pynting, både ute og inne og ellers flere typer «småjobber» som har dukket opp gjennom året.

17. Annet

I løpet av året har vi:

- Utvidet avtalen om «byttematter» til også å omfatte matte ved heis på alle etasjer.

- Arr. adventstreff og påsketreff – uformelt sosialt treff i 4. etg. -åpent for alle.

- Avholdt beboermøte: Møte på Klubbhuset med presentasjoner, informasjon og servering. Noen hadde også sørget for at det var noe ekstra godt å bite i.

- Advent/julepynting i fellesarealene på hver etasje og rundt hovedinngangen. Alle trappeavsatser ble pyntet med blomster, stjerne og lysbro til advent. Heisrommet har sitt eget lille juletre med litt «adventgodt» rundt.
  Utendørs juletre er innkjøpt. I tillegg lyslenke til hekken ved inngangsdøren.

- Blomster «i sesong» ved inngangspartiet, herunder pyntet til 17.mai med småflagg og blomster.

- Styret har arbeidet med å innhente/vurdere tilbud på utvendig vask av alle vinduer, alle terrasser/balkonger (gulv, begge sider glassrekkverk og markiser der det finnes). Det er beregnet at dette arbeidet skal utføres i starten av april slik at alt er klart før påske. Det betyr igjen at man ikke bør «møblere» for mye på balkongen før dette er utført, som kjent er det ikke avløp på balkongene så vannet renner rett ned på den som er under.

- Det er innhentet tilbud på installasjon av Wifi i Parkeringskjelleren. Pr. dato er det telefonmessing «dødt» der nede, noe som ofte er til irritasjon, men som også kan være et stort problem hvis noen trenger hjelp der, og ikke får ringt. Styret har valgt Vision Sec. til dette oppdraget som blir iverksatt i løpet av våren.

- På grunn av hendelser i naboblokka, Nr. 8, har styret valgt å innhente tilbud på kameraovervåking av begge inngangsdørene.
  Denne saken legges fram for Årsmøtet for behandling der. Vision Sec. har gitt et gunstig tilbud på en slik installasjon.

Styret vil til slutt, på vegne av oss alle i Boligsameiet, si STOR TAKK til hver enkelt som har bidratt med noe for fellesskapet gjennom året, det blir satt stor pris på.

Sak 5. Godtgjørelse til styret

Beskrivelse:

Det er årsmøtet som fastsetter størrelsen/rammen på styregodtgjørelsen. Deretter fordeler styret beløpet internt.

I budsjettet for 2024 ble denne posten økt fra kr 21.000 til kr. 40.000,- ut fra en forståelse av at det på et tidspunkt kunne bli nødvendig å (gradvis) kjøpe tjenester til styret utenfra.

Nå er det opp til Årsmøtet å fastsette **styregodtgjørelse for perioden fra april 2024 til mars 2025.**

Årsmøtet står helt fritt til å bestemme dette beløpet, uavhengig av hva som ligger i budsjettet. Deretter foretar styret fordelingen mellom styrets medlemmer.

Jeg stemmer for: (sett X)

Kr 40.000,-..... - Kr ..... (fritt valg, oppgi beløp)

Vedtak:

Årsmøtet vedtar at **styregodtgjørelse for perioden fra april 2024 til mars 2025**
fastsettes til kr .....

Sak 6.1 Endring av disponent – Energiservice

I forbindelse med eierskifte av leiligheter må Lyse/Smartly energi endre disponent av måleutstyret for vann og jordvarme i den solgte leiligheten (Fakturamottaker). Beløpet de beregner for dette er kr 750,- (engangsavgift).
Det har hittil vært noe uklart hvem som skal betale for denne endringen. Siden dette kun har å gjøre med privatsalg av leilighet og ny eier i en eierseksjon ser styret det som mest naturlig at dette er en sak som inngår i selve salget/ salgskontrakten mellom selger og kjøper og dermed er styret/fellesskapet uvedkommende. Styret finner det m.a.o. ikke naturlig at dette er en kostnad som fellesskapet skal «dele på».

Forslag til Vedtak:

Ved salg at leiligheter skal det framgå av salgsdokumentene at det ved eierskifte påløper en kostnad, for tiden kr 750,- for tilknytning til Lyse/Smartly. Denne faktureres direkte fra Lyse/Smartly ved første faktura etter overdragelse av leiligheten.

Vedtak: .....

Sak 6.2 Installasjon av kameraovervåking av to inngangsdører i Griniveien 10 (Hovedinngangsdør og sidedør parkeringskjeller)

Bakgrunn

I lys av nylige hendelser i vårt nærområde, spesielt gjentatte innbruddsforsøk i naboblokka, inkludert tyveriet av deres nøkkelboks, ser styret det som en nødvendighet å utvide sikkerhetstiltak for vårt boligsameie. Vi mener at installasjon av kameraovervåking ved inngangsdørene vil være det beste og mest effektivt tiltak for å øke sikkerheten for alle beboere. Ikke minst fordi varselskilt om overvåking har vist seg å ha en forebyggende effekt.

Begrunnelse for forslaget

1. Forebyggende effekt: Kameraovervåking har en dokumentert avskrekkende effekt på potensielle innbruddstyver og andre kriminelle. Ved å synliggjøre at eiendommen er overvåket, reduserer vi risikoen for at vårt sameie blir et mål for kriminell aktivitet.

2. Økt oppklaringsmulighet: I tilfelle et innbrudd eller annen kriminell handling skulle finne sted, vil videoopptak fra kameraene kunne være verdifullt bevismateriale for politiet og øke sjansene for oppklaring.

3. Trygghetsfølelse for beboerne: Vissheten om at inngangene er overvåket kan bidra til økt trygghetsfølelse for alle som bor i sameiet, spesielt i lys av hendelsene i nabolaget.

4. Kontroll over adgang: Kameraovervåking vil gi oss bedre oversikt over hvem som går inn og ut av bygningen, noe som kan være nyttig for å identifisere uautorisert adgang.

5. Beskyttelse av fellesarealer: Overvåking kan også bidra til å redusere risikoen for hærverk og uønsket opphold i fellesarealene rundt inngangsdørene.

Personvernhensyn

Styret er bevisst på at kameraovervåking reiser personvernspørsmål.

Vi vil derfor:

- Kun overvåke inngangsdørene og ikke andre områder av bygningen.
- Sørge for tydelig skilting om at området er kameraovervåket.
- Implementere strenge rutiner for håndtering og lagring av videoopptak i henhold til gjeldende personvernlovgivning.
- Begrense tilgangen til opptakene til noen få autoriserte personer.

Kostnader og implementering

Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører og estimerer at kostnadene for installasjon og drift av kameraovervåkingssystemet vil ligge på omkring 20.000 kroner.

Konklusjon

Gitt den økte sikkerhetsrisikoen som synes å være i området og de potensielle fordelene ved kameraovervåking, anbefaler styret at sameiet går videre med installasjon av kameraovervåking ved inngangsdørene. Vi mener dette tiltaket vil være viktig for å øke sikkerheten og tryggheten for alle beboere i boligsameiet.

Forslag til Vedtak:

Styret iverksette snarest installasjon av kameraovervåking ved begge innganger i boligsameiet. Styret har ansvar for at reglene for kameraovervåking over privat område følges i tråd med Vedtektene for Boligsameiet.

Vedtak:.....

Sak 6.3 Ny paragraf i Vedtektene -
§ 3.2 Kameraovervåking for Boligsameiet Griniveien 10

A: Boligsameiet tillater kameraovervåking av begge inngangsdørene i Boligsameiet Griniveien 10, 1820 Spydeberg.

B: Formålet med overvåkingen er å forebygge og dokumentere straffbare handlinger, samt å ivareta beboernes sikkerhet og trygghet.

C: Kameraovervåkingen skal gjennomføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter, særlig personvernforordningen.

Følgende retningslinjer gjelder for kameraovervåkingen:

1. Vedtak om installasjon eller utvidelse av kameraovervåking krever to tredjedels flertall på årsmøtet.

2. Overvåkede områder skal være tydelig merket med informasjon om at området er kameraovervåket.

3. Opptak skal slettes etter 7 dager, med mindre det inneholder nødvendig dokumentasjon i forbindelse med konkrete hendelser.

4. Tilgang til opptak begrenses til styremedlemmer med særskilt ansvar og skal kun brukes i samsvar med overvåkingens formål.

5. Styret skal årlig gjennomgå og vurdere nødvendigheten av kameraovervåking.

6. Enhver endring i omfang eller formål med kameraovervåking krever nytt vedtak av Årsmøtet.

Forslag til Vedtak:

Årsmøtet vedtar ny paragraf i Vedtektene -

§ 3.2 Kameraovervåking for Boligsameiet Griniveien 10

Følgende retningslinjer gjelder for kameraovervåkingen:

- Vedtak om installasjon eller utvidelse av kameraovervåking krever to tredjedels flertall på årsmøtet.
- Overvåkede områder skal være tydelig merket med informasjon om at området er kameraovervåket.
- Opptak skal slettes etter 7 dager, med mindre det inneholder nødvendig dokumentasjon i forbindelse med konkrete hendelser.
- Tilgang til opptak begrenses til styremedlemmer med særskilt ansvar og skal kun brukes i samsvar med overvåkingens formål.
- Styret skal årlig gjennomgå og vurdere nødvendigheten av kameraovervåking.
- Enhver endring i omfang eller formål med kameraovervåking krever nytt vedtak av Årsmøtet.

Vedtak: .....

Sak 7 VALG av nytt styre

Styrets sammensetning fra 11.04.24

Styreleder: Vigdis Bratz, ikke på valg

Styremedlem: Per Jonny Tveter, ikke på valg

Styremedlem: Laila I. Karlsen, på valg

Varamedlem: Thor Berg, på valg.

Det viser seg nok en gang at det er vanskelig å få inn kandidater til ulike verv i styret. For kommende periode er det snakk om ett medlem til styret og helst to varamedlemmer.

Valgperioden for styremedlemmer er 2 år, og det er derfor viktig at nytt styremedlem kan velges for en periode på 2 år, slik at vedkommende ikke er på valg igjen neste år.

Neste år har vi den situasjonen at både styreleder og ett sittende styremedlem er på valg. Da er det viktig å kunne bygge videre på ett styremedlem - som kan fortsette arbeidet i styret.

For å kunne ivareta kontinuitet i driften av boligsameiet ser vi det som viktig at nye personer kommer inn i styret allerede nå.
Gjennomsnittsalderen i vårt sameie er høy. Alder, helseutfordringer og andre gjøremål i det daglige kan fort føre til at styrearbeidet etter hvert blir ekstra krevende.

Ett alternativ, i noen boligsameier, har vært at man har måttet kjøpe styretjenester utenfra. Det mest vanlige er å «kjøpe» styreleder, noe som fort koster en betydelig sum. Hovedinnvendingen mot dette er nok likevel at en ekstern styreleder er lite tilgjengelig og har et begrenset engasjement. Det har hittil vært et klart ønske i vårt boligsameie at vi skal ha et styre uten ekstern styreleder og med medlemmer som har tilknytning til sameiet.

Vi har vært heldige dette året, med at vi har hatt er styre som har arbeidet godt sammen. Det betyr mye, og det gjør at selv om det til tider er mye å gjøre så har det gått greit. Likevel ser vi klart at tiden nå er inne for at nye hender må overta. Vi håper også at litt «yngre krefter» etter hvert vil trå til.

Vi har nå vært så heldige at det har meldt seg en interessent som kan tenke seg å sitte fast i styret.

Julie Haugen Arkan, eier av leilighet 402 kan tenke seg å bidra som styremedlem. Julie tilhører «den yngre garde», er løsningsorientert og er dermed akkurat det vi trenger i styret, særlig med tanke på årene framover.

Laila I. Karlsen har vært med i styret siden vårt første Årsmøte. Hun ønsker ikke å sitte som fast medlem i styret lenger, men kan tenke seg å være

varamedlem. Laila representerer verdifull kompetanse og erfaring fra styrearbeidet i Griniveien 10 gjennom flere år.

Thor Berg har vært varamedlem i flere perioder. Han kan tenke seg å fortsette som varamedlem. Thor er en stor ressurs for styret i hverdagen. Han er tilgjengelig, har mye kunnskap om nødvendige gjøremål i/ved bygget og stiller opp når det trengs.

Styret fremmer derfor følgene forslag til styremedlem/varamedlemmer for kommende periode:

7.1 Valg av ett medlem til styret

Styrets innstilling:

Styremedlem: Julie Hauger Arikan velges som styremedlem for 2 år

Vedtak.....

7.2 Avgjørelse om det skal velger 1 eller 2 varamedlemmer til styret

I hht. vedtektene for Boligsameiet Griniveien 10 velger Årsmøtet ett eller to varamedlemmer til styret.

Årsmøtet står dermed fritt til å bestemme om det skal velges ett eller to varamedlemmer for kommende periode.

Merk: Styret ser det som en stor fordel at vi i denne perioden kan ha 2 - to – varamedlemmer.

Styrets innstilling til vedtak

Det velges 2 -to- varamedlemmer til styret for kommende periode

Vedtak: .....

7.3 Valg av varamedlem

Styrets innstilling:
Varamedlem 1: Laila Irene Karlsen velges for 1 år

Vedtak .....

Styrets innstilling:
Varamedlem 2: Thor Berg velges for 1 år

Vedtak .....

Komplett Eiendomsmegling AS
Schweigaards gate 40
0191OSLO

Deres ref.: 306260081
Vår ref.: 653-1-09/9653
Dato: 14.04.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Boligsameiet Griniveien 10.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Boligsameiet Griniveien 10**
Organisasjonsnummer:	826100672
Gårds- og bruksnummer:	426 / 361
Seksjons-/andelsnummer:	09
Adresse:	Griniveien 10, 1820 SPYDEBERG
Eier/medeier:	Ellingsen, Arne Johan

FELLESKOSTNADER

TV/Internett	571.00
Felleskostnader	1 935.00
Parkeringsplass	150.00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 2 656.00**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 0**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 41 511

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Boligsameiet Griniveien 10 har ingen lån per 14.04.2026

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Sameiet har ingen bestemmelser om forkjøpsrett.
Styregodkjenning:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte belastes et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
Utleie:	Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Forsikring:	Tryg Forsikring Polisenummer 8713223
Dyrehold:	Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Parkering:	Sameiet disponerer 27 parkeringsplasser. 19 av parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte boligseksjoner. 6 av parkeringsplassene er seksjonert som næringsseksjoner. I tillegg 2 gjesteparkeringsplasser ute på sameiets tomt. Parkeringsplassen følger seksjonen ved eierskifte.
Internett/TV:	Altibox/Viken Fiber.
Oppvarming:	Jord-/bergvarme. Seksjonseiere faktureres direkte fra Lyse Energi for forbruk av strøm og forbruk av felles vann. Den første fakturaen fra Lyse Energi tar et gebyr ved registrering av ny eier, pr. mars 2025 på 750,-. Ved spørsmål, kontakt styret.
Vedlikeholdshistorikk:	Vennligst ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.
Nøkler:	Bestilling gjøres via styret.
Skilt:	Bestilling gjøres via styret.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 14.04.2026:	kr. 70.00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Vigdis Bratz
Epost:	Boligsameiet.Griniveien10@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

Utskriftsdato: 13.04.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	426	**Bruksnr.**	361	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Griniveien 10, 1820 SPYDEBERG								

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**
Renovasjon	4 217,00 kr
Sum	**4 217,00 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon, andel av fellesløsning,	25%	1 stk	4503.00	1/1	0 %	4 503,00 kr	1 125,75 kr
					Sum	**4 503,00 kr**	**1 125,75 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

INDRE ØSTFOLD
KOMMUNE
– på kornet

Tilleggsopplysninger vedr. kommunale gebyrer for vann og avløp fakturert på eiendommen inneværende år i Griniveien 10, 1820 Spydeberg:

Sameiet har felles vannmåler og etter avtale med kommunen faktureres Lyse Energi for sameiets vann- og avløpsforbruk. Lyse energi viderefakturerer sameiet.
Sameiet må kontaktes vedr. hvordan vann- og avløpsforbruket faktureres til hver enkelt seksjon

13.04.2026
Indre Østfold kommune.

Utskriftsdato: 13.04.2026

Indre Østfold kommune

Adresse: Postboks 34, 1861 Trøgstad

Telefon: +47 69 68 10 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3118	**Gårdsnr.**	426	**Bruksnr.**	361	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Griniveien 10, 1820 SPYDEBERG								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	2 536,80 kr
Vann	2 166,00 kr
Sum	**4 702,80 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2233.30	1/1	0 %	2 233,30 kr	558,32 kr
Avløpsabonnement pr boenhet	15%	1 stk	2745.10	1/1	0 %	2 745,10 kr	686,27 kr
					Sum	**4 978,40 kr**	**1 244,59 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

Østre Linje Arkitektur og Landskap AS
Stasjonsmester Frosts gate 14
1830 ASKIM

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	20/29235 - 13 / ALESTIJA	03.12.2020

Gbnr 426/361 - Griniveien 10 - Leilighetsbygg - Ferdigattest

Tiltak :	leilighetsbygg	
Byggested:	Gbnr 426/361	Griniveien 10
Tiltakshaver:	Pinski Svarstad AS	
Ansvarlig søker:	Østre Linje Arkitektur og Landskap AS	

Tillatelse til tiltak ble gitt 08.08.2019 i sak SPY 19/796.
Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 10.09.2020.
Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.
Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2:
Søknad om ferdigattest mottatt 10.09.2020
Gjennomføringsplan mottatt 23.09.2020.
Avfallsplan, sluttrapport mottatt 10.09.2020.
Som-bygget tegning av utvendig VA-anlegg, mottatt 10.09.2020.
Dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.
Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Kommunale avgifter vil bli fakturert for
Antall pipeløp:
Vannforsyning: Ja
Avløpsløsning: Ja
Antall boenheter: 21

Klageadgang
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28.

En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans G. Raknerud
seksjonsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Pinski Svarstad AS

Mottakere:
Østre Linje Arkitektur og Landskap AS

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Fylkesmannen for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt vil Fylkesmannen gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.

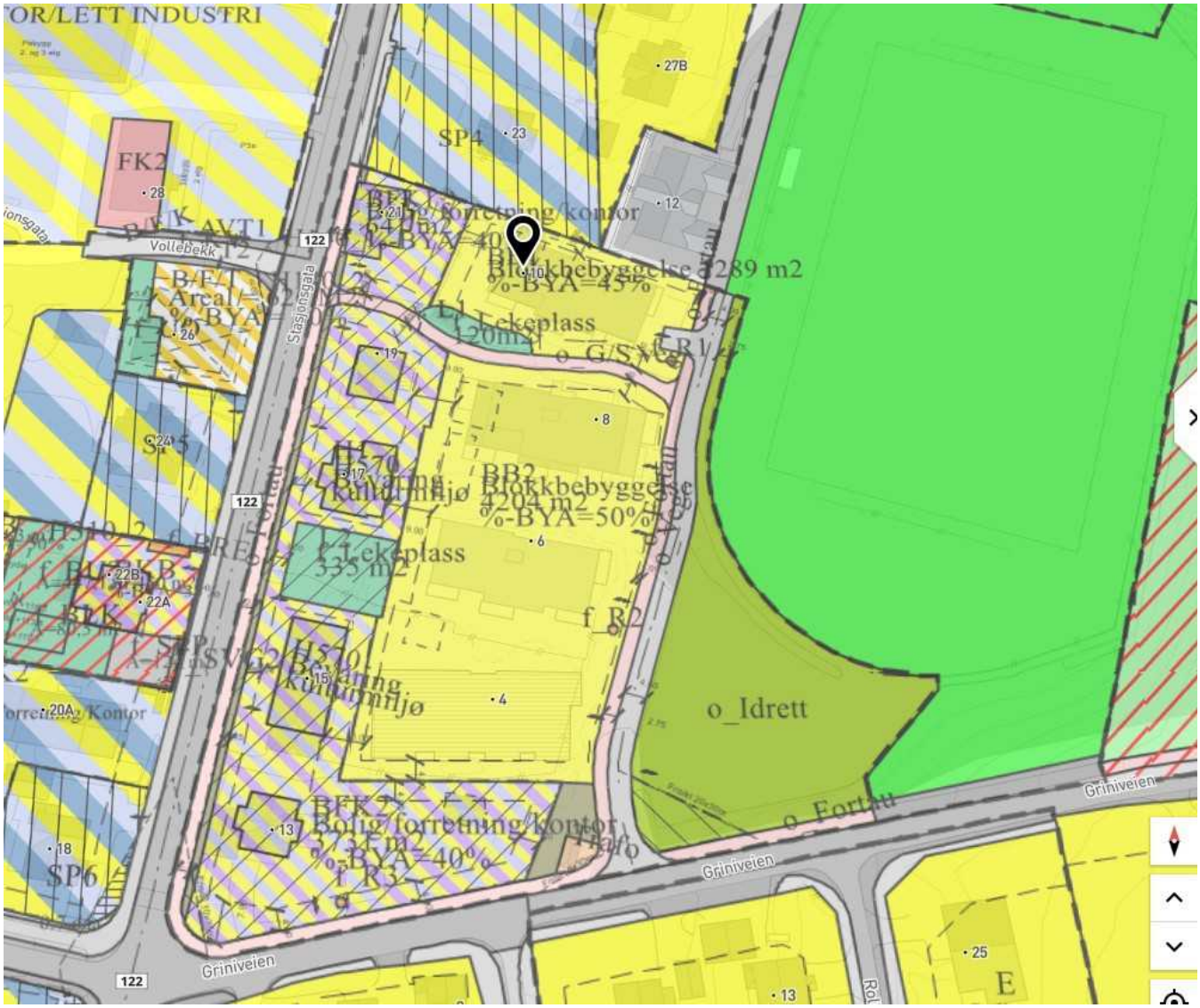


SPYDEBERG PARK III
PLAN 2.ETASJE
BRA = 367,41m²

VEDLEGG E3

REV:	DATO:	REVISJONEN GJELDER:	SIGN:

PROSJEKT: **Spydeberg Park byggetrinn 3**	TILTAKSHAVER: **Pinski Svarstad AS**		**ØSTRE LINJE** ARKITEKTUR LANDSKAP		
KATEGORI: 1.TRINNS SØKNAD	TEGNING: PLAN 2. ETASJE		Østre Linje arkitektur og landskap AS Jernbanegt.14, 1830 Askim Tel: 69 88 84 10, mail: post@ostrelinje.no Org.nr. 982 670 233.		
SAK NR: 1905	TEGNET AV: LB	KONTR: Dag Eriksen	DATO: 16.02.2021	MÅLESTOKK: 1:200 (A4)	TEGN.NR: B3 PLA 02 02


FK2
SP4
Vollebekk
Griniveien
o_Idrett
o_Fortau
f_R2
Lekeplass
335 m2
Lekeplass
120m2
Blokkbebyggelse 3289 m2
%-BYA=45%
BB2
Blokkbebyggelse
4204 m2
%-BYA=50%
BFK
Bolig/forretning/kontor
%-BYA=40%
SP6
Kontor
122

REGULERINGSBESTEMMELSER

PLANID: 0123-20120006

DETALJREGULERING ETTER PBL. § 12-3 FOR STASJONSGATA 13-21, GNR./BNR. 426/25, 426/27, 426/35, 426/41 M. FL.

Planens dato: 29.11.2013

Kommunestyrets vedtak: 17.06.2014, revidert 04.03.2015

Planendring etter forenklet prosess: Sak 566/20, datert 03.07.2020*
Planendring etter forenklet prosess: Sak 364/23, datert 18.04.2023**

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Planens begrensning er vist med reguleringsgrense på plankart merket planID 0123-20120006 og datert 29.11.2013 og revidert 02.03.2015

§ 2 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

a) Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse, felt BB1-BB2, sosi 1113.
- Bolig/forretning/kontor, felt BFK1-BFK2, sosi 1802.
- Lekeplass felles, felt L1-L2, sosi 1610.
- Renovasjonsanlegg felles, sosi 1550.
- Energianlegg, sosi 1510.
- Idrettsanlegg, sosi 1400.

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. § 12-5 nr. 2)

- Kjøreveg offentlig, felt o_Veg, sosi 2011.
- Fortau offentlig, felt o_Fortau, sosi 2012.
- Gang- og sykkelveg offentlig, felt o_G/S-veg, sosi 2015 .
- Annen veggrunn – grøntareal, sosi 2019.

§ 3 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE HENSYNSSONER:

a) Sikringssoner (Pbl. § 12-6)

- Frisiktsoner, felt H140_1-H140_3, sosi 140.
- Bevaring kulturmiljø, felt H570, sosi 570.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner:
Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredede kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein eller andre spor som indikerer eldre tids aktivitet i området, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven) § 8.

b) Støy:
Framtidig arealbruk må ikke føre til miljøbelastning som overstiger grenseverdiene som fremgår av retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442 (2012), eller de til enhver tid gjeldende grenseverdier.

Støynivå på felles uteoppholdsarealer og felles lekeplassareal skal ikke overstige gjeldende grenseverdier for støy.

For bebyggelsen skal følgende tiltak gjennomføres for alle nye boenheter:
- Balkong og uteoppholdsareal mot støysoner skal skjermes slik at minimum 50 % av arealet får støynivå under gjeldende grenseverdier for støy.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruk i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal ett soverom ligge mot stille side.
- Rom som kun har vinduer mot støyutsatt side skal ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Vinduer i soverom på støyutsatt vestvendt side skal ha utvendig solskjerming.

c) Estetikk og arkitektonisk utforming:
Ny bebyggelse skal gis et kontemporært arkitektonisk utrykk, og skal utformes slik at bygningsmassen fremstår som helhetlig med felles trekk i volum og eksteriør.

Bebyggelse langs Stasjonsgata skal ivareta Stasjonsgatas karakteristiske bygningsmiljø og de arkitektoniske og bygningsmessige kvaliteter som underbygger dette. Sentrale element er bygningers orientering og plassering mot gateløp samt bygningsvolum og –proporsjoner.

Bygninger skal tilpasses terrenget. Bebyggelse med underetasje skal dokumenteres med terrengsnitt.

Bebyggelsens utvendige farger og materialbruk skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og miljø.

Eksisterende vegetasjon skal måles inn og i størst mulig grad bevares. Felling av trær skal ikke skje før igangsettingstillatelse er gitt.

d) Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det leveres en situasjonsplan som viser:

1. Bebyggelsens plassering herunder garasje.
2. Atkomst til tomt og bolig, plasser for biloppstilling med manøvreringsareal, sykkelparkering og plass for avfallshåndtering.
3. Høyde angitt som kotehøyde for overkant gulv i inngangsetasje.
4. Uteoppholdsareal og lekeareal for småbarn.
5. Terrengforhold som viser bebyggelsens plassering i forhold til eksisterende og planert terreng, forstøtningsmurer, støyskjermer, voller el.
6. Formålsgrenser, byggegrenser og eiendomsgrenser.

e) Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det leveres en utomhusplan som viser:

1. Terrengforhold, herunder eksisterende og fremtidig terreng vist med koter, skråningsutslag, murer og nødvendige punkthøyder ved steder som inngang, sluk, trapper, topp/bunn mur.
2. Bygningers plassering, kotehøyde på overkant gulv i inngangsetasje, samt utgangsdører og kjøreporter.
3. Trafikkforhold, herunder arealer for gående og kjørende, framkommelighet for kjøretøy ved renovasjon, utrykning, brøyting med mer, biloppstillings- og garasjeplasser, sykkelparkering.
4. Utforming og plassering av opplegg for renovasjon, utvendig bod og eventuell innbygging/ skjerming av disse.
5. Vegetasjon og materialbruk i markdekker, stigningsforhold og tilgjengelighet på uteoppholdsareal. Eksisterende og fremtidig vegetasjon vises.
6. Utforming og møblering av felles arealer for lek og uteopphold.
7. Tekniske forhold (avrenning av overflatevann, plassering av sluk, belysning, gjerder og plassering av eventuelle murer, trapper, ramper, støyskjermer/-voller og rekkverk).

f) Funksjons- og kvalitetskrav for arealer til uteopphold og lek:
Arealer for uteopphold og lek skal ha en solrik beliggenhet og ha sol på minst 50 % av arealet ved jevndøgn (21. mars og 23. sept.) kl. 15.00. Areal brattere enn 1:5 eller smalere enn 5 meter skal ikke regnes inn som en del av arealet.

g) Grunnforhold:
Det skal før søknad om tillatelse til tiltak sendes til kommunen gjennomføres en geoteknisk utredning av grunnen. Dersom det påvises kvikkleire i planområdet må områdestabiliteten for kvikkleireskred/setningsrisiko dokumenteres. Vurderingen må også inkludere eventuelle deler av kvikkleiresonen som ligger utenfor reguleringsplanområdet. Dokumentasjon fra geotekniker må vise at det vil være tilfredsstillende sikkerhet både i anleggsfasen og permanent. Det må fremkomme hva den beregnede områdestabiliteten er i dag og hvor mye områdestabiliteten vil endres. Eventuelle risikoreduserende tiltak må beskrives og virkningen av dem må dokumenteres.

Sammen med søknaden skal det leveres dokumentasjon som beskriver og viser:
- stabilitets- og setningsmessige konsekvenser av terrengendringer.

- oppbygging av fyllinger og snitt som viser eksisterende og nytt terreng.

h) Overvann:
Overvann skal håndteres lokalt ved f. eks. fordrøyning og infiltrasjon. Nåsituasjon (2014) og ny bebygd situasjon skal ha et 0-regnskap i forhold til påslipp på det kommunale overvannssystemet. Beregningene for 0-regnskapet må godkjennes av kommunen. I anleggsperioden skal det tas hensyn til nedbør og overvannsproblematikk.

§ 5 OMRÅDE FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5 nr. 1)

1. Område for boligbebyggelse – blokkbebyggelse, felt BB1-BB2.

a) Området BB1-BB2 reguleres til område for boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

b) Bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde lik kote +125,0, det tillates at heishus kan føres opp til kote +126,5.

c) Grad av utnytting for felt BB1 er %BYA = 45 %, *og for BB2 er %BYA = 50%**

d) Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er MUA = 50 m². Minimum 50 % av MUA skal ligge på terreng. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.

e) Krav til parkeringsdekning:
*Maksimum 1*** p-plass pr. boenhet, *og minimum 1 p-plass pr. 100 m² BRA til bolig***. Det beregnes 18 m² pr. parkeringsplass ved overflateparkering og 25 m² pr. parkeringsplass i parkeringshus.
Minimum 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet. 20% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for lading av el-bil. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for HCparkering.

f) Det skal være tilstrekkelig overdekking av parkeringskjeller som muliggjør et grønt anlegg over kjeller. Det skal være dimensjonert for minimum 40 cm vekstmedium over p-kjellere.

g) Utkragede bygningsdeler tillates å tangere byggegrensen langs fortau som ligger inntil fellesvei i øst. Byggenes veggliv skal ligge minst fire meter fra ytterkant fortau.

h) Uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides iht. utomhusplan.

2. Område for bolig/forretning/kontor, felt BFK1 og BFK2

a) Området BFK1 og BFK2 reguleres til område for kombinert formål – bolig, forretning og kontor.

b) Forretning og kontor lokaliseres til bygnings 1. etasje.

c) Gesimshøyde = 10 m

d) Grad av utnytting for felt BFK1-BFK2 er % - BYA = 40 %.

e) Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er MUA = 50 m². Minimum 50 % av MUA skal ligge på terreng. Både private og felles arealer på terreng inngår i MUA.

f) Krav til parkeringsdekning:
*Maksimum 1*** p-plass pr. boenhet, *og minimum 1 p-plass pr. 100 m² BRA til bolig***. Det beregnes 18 m² pr. parkeringsplass ved overflateparkering og 25 m² pr. parkeringsplass i parkeringshus. Minimum 1 sykkelparkeringsplass pr.

boenhet.

g) Det skal være tilstrekkelig overdekking av parkeringskjeller som muliggjør et grønt anlegg over kjeller. Det skal være dimensjonert for minimum 40 cm vekstmedium over p-kjellere.

h) Uteoppholdsarealene skal beplantes og opparbeides iht. utomhusplan.

3. Område for felles lekeplass, felt L1-L2

a) Området L1-L2 reguleres til felles lekeplasser.

b) Feltene L1-L2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

c) Lekeplassene skal være opparbeidet med minimum 45 m² sikkerhetsunderlag med tilhørende lekeapparat. Lekeplassene skal inkludere et tilbud tilpasset småbarn.

d) Lekeplassene skal beplantes og opparbeides iht. utomhusplan.

4. Område for felles renovasjonsanlegg, felt R1-R3

a) Områdene R1-R3 reguleres til felles renovasjonsanlegg.

b) Feltene skal være felles for boligene innenfor planområdet.

5. Område for energianlegg

a) Området reguleres til energianlegg – transformatorstasjon.

6. Område for idrettsanlegg

a) Området reguleres til idrettsanlegg

b) Området er en del av Spydeberg stadion og kan benyttes til idrett, rekreasjon og p-plass for aktiviteter ved Spydeberg stadion.

c) Atkomst til området skal ikke være fra Griniveien.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12-5 nr. 2)

1. Område for offentlig kjøreveg, felt o_Veg.

a) Området reguleres til offentlig kjøreveg.

2. Område for offentlig fortau, felt o_Fortau.

a) Området reguleres til offentlig fortau.

3. Område for offentlig gang- og sykkelveg, felt o_G/S-veg

a) Området reguleres til offentlig gang- og sykkelveg.

4. Område for felles annen veggrunn grøntareal.

a) Området reguleres til felles annen veggrunn grøntareal.

b) Området rundt transformatorstasjonen kan benyttes til adkomst for transformatorstasjon og skal fremstå som grønt og kan benyttes til lek og snøopplag.

c) Annen veggrunn grøntareal langs Stasjonsgata kan benyttes til snøopplag og grøfter og skal fremstå som et grønt areal.

§ 7 HENSYNSSONE SIKRINGSOMRÅDE (Pbl. § 12-6)

1. Område for frisikt, felt H140_1-H140_1
   Innenfor områdene tillates ikke sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over tilstøtende veibaner. Enkelte oppstammede trær uten grener eller løvverk i høyde opp til 3 meter over tilstøtende veibaner kan tillates.

2. Bevaring kulturmiljø, felt H570.
   For å bevare Stasjonsgatas grønne preg skal eksisterende trær langs veien og i hager bevares. Det kan maksimalt anlegges 4 parkeringsplasser på terreng på hver eiendom.

   Søknad om oppføring av nye bygninger, riving av bygninger samt oppretting av ny eiendom i hensynssonen skal oversendes regional kulturminnemyndighet til uttalelse. Søknad om bygningsmessige endringer skal vurderes oversendt regional kulturminnemyndighet til uttalelse, særlig med tanke på konsekvenser for Stasjonsgatas karakter.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Før bebyggelse og anlegg tas i bruk, skal tilhørende utomhusanlegg i tråd med godkjent utomhusplan, tekniske anlegg, vann og avløp, elektrisitet, nødvendige sikringstiltak, atkomstvei og internveier på planområdet være etablert.
b) Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før bebyggelse tas i bruk.
c) Før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse skal det være inngått en utbyggingsavtale mellom utbygger/grunneier og Spydeberg kommune.

Dato: 09.05.2014,
revidert 04.03.2015, 03.07.2020 og 21.11.2022

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0126 (Joachim Jullum)
Vår referanse: 3479165/23996432
Bestilling: C3 2024-05-14 (9) 141

Dato
14.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3210917	200	21.10.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3118 INDRE ØSTFOLD	426	361	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613208323
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920123899	INDRE ØSTFOLD KOMMUNE	Postboks 34, 1861 TRØGSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
950285680	BOLIGBYGGELAGET USBL		Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3014	426	361

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	426	361	0	1	67 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	2	63 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	3	75 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	4	75 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	5	87 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	6	68 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	7	63 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	8	74 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	9	76 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	10	88 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	11	134 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	12	74 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	13	75 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	14	88 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	15	134 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	16	74 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	17	75 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	18	87 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	19	133 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 3210917 Tinglyst: 21.10.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3210917/200
Uthentet 2024-05-14 10:42

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3014	426	361	0	20	74 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	21	124 / 1901	Boligseksjon	Ja	Nei
3014	426	361	0	22	12 / 1901	Næringsseksjon	Nei	Nei
3014	426	361	0	23	12 / 1901	Næringsseksjon	Nei	Nei
3014	426	361	0	24	12 / 1901	Næringsseksjon	Nei	Nei
3014	426	361	0	25	12 / 1901	Næringsseksjon	Nei	Nei
3014	426	361	0	26	12 / 1901	Næringsseksjon	Nei	Nei
3014	426	361	0	27	33 / 1901	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/3210917/200
Uthentet 2024-05-14 10:42

2-OPI

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

MOTTATT
28 AUG. 2020

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Indre Østfold kommune	Postboks 34 1861 TRØGSTAD	Grunnboksmyndighet

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Boligbyggelaget Usbl v/ Marte Østnes	950 285 680	mos@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 313	1401	Ski	95225407

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3014	Indre Østfold kommune	426	361	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
913 85 741	PINSKI SVARSTAD AS	1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	67	B	13	B	75	B	25	N	12		37				49							
2	B	63	B	14	B	88	B	26	N	12		38				50							
3	B	75	B	15	B	134	B	27	N	33		39				51							
4	B	75	B	16	B	74	B	28				40				52							
5	B	87	B	17	B	75	B	29				41				53							
6	B	68	B	18	B	87	B	30				42				54							
7	B	63	B	19	B	133	B	31				43				55							
8	B	74	B	20	B	74	B	32				44				56							
9	B	76	B	21	B	124	B	33				45				57							
10	B	88	B	22	N	12		34				46				58							
11	B	134	B	23	N	12		35				47				59							
12	B	74	B	24	N	12		36				48				60							
Sum tellere:		1901				Nevner =		1901															

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-2020	Marte Østnes

Kopi

ØSTFOLD KOMMUNE

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-2020	

Kopi

INDRE ØSTFOLD KOMMUNE

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Spydeberg 24/8-20		ODD PETTER SVARSTAD
Spydeberg, 24/8-20	M. Svarstad	MONIKA SVARSTAD

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3014	Indre Østfold	426	361	

Dato	Underskrift	Stempel
16.10.20	Reidun Dorthea Bergsholm	

Dato	Innsenderens underskrift
6/7 2020	Merete Osby

KOPI



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
6/7-2020	Marte Ostnes

Brønnøysundregistrene

Firmaattest

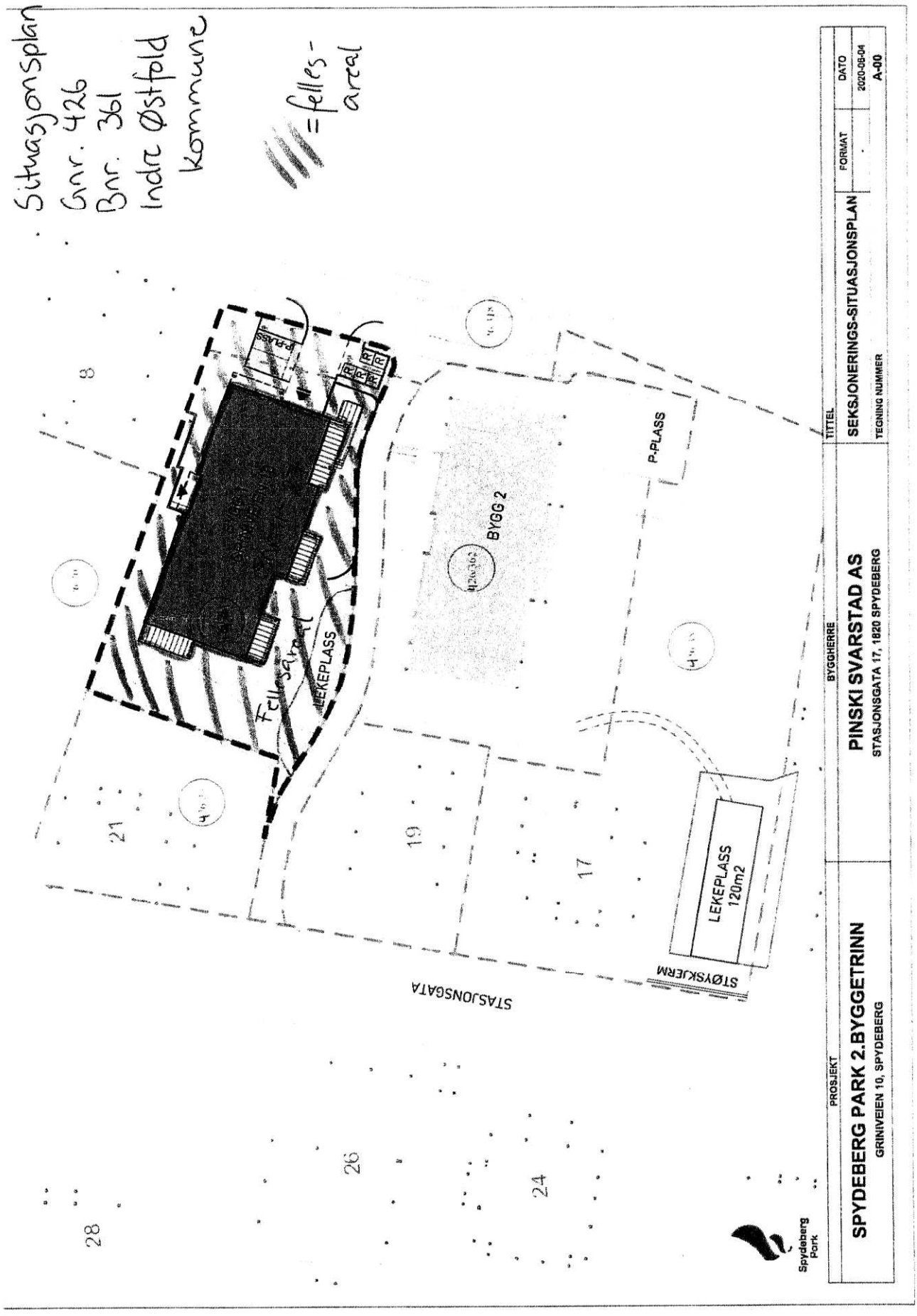
Organisasjonsnr:	913 853 741
Navn/foretaksnavn:	PINSKI SVARSTAD AS
Forretningsadresse:	Stasjonsgata 17
	1820 SPYDEBERG

Brønnøysundregistrene
06.07.2020

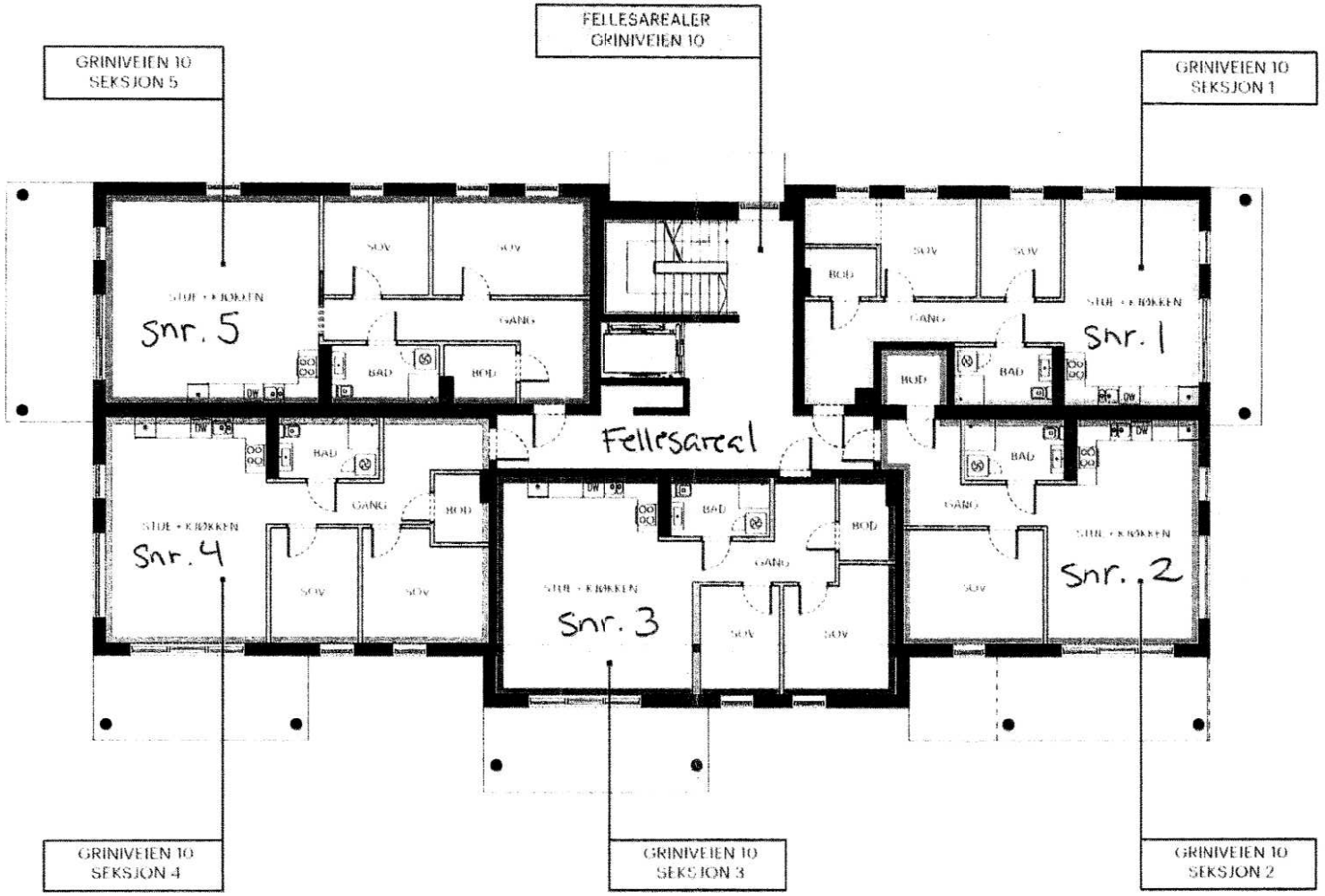
Brønnøysundregistrene

Firmaattest

Organisasjonsnummer:	913 853 741
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Stiftelsesdato:	12.06.2014
Registrert i Foretaksregisteret:	30.07.2014
Foretaksnavn:	PINSKI SVARSTAD AS
Forretningsadresse:	Stasjonsgata 17 1820 SPYDEBERG
Kommune:	3014 INDRE ØSTFOLD
Land:	Norge
Mobiltelefon:	416 89 098
Aksjekapital NOK:	8 000 000,00
Daglig leder/ adm.direktør:	Odd Petter Svarstad
Styre:	
Styrets leder:	Odd Petter Svarstad Stasjonsgata 17 1820 SPYDEBERG
Styremedlem:	Monika Svarstad
Signatur:	To styremedlemmer i fellesskap.
Revisor:	Godkjent revisjonsselskap Organisasjonsnummer 993 606 650 BDO AS Bernt Ankers gate 17 1534 MOSS
Vedtektsfestet formål:	Eiendomsutvikling, byggevirksomhet, konsulentvirksomhet, kjøp og salg av varer og tjenester innenfor bygge bransjen, samt drift, utleie og salg av fast eiendom og alt som naturlig faller inn under dette.


Situasjonsplan
Gnr. 426
Bnr. 361
Indre Østfold
kommune
= felles-
areal
BYGG 2
P-PLASS
LEKEPLASS
Fellesareal
LEKEPLASS
120m2
STØYSKJERM
STASJONSGATA
8
21
19
17
26
24
28
PROSJEKT
SPYDEBERG PARK 2.BYGGETRINN
GRINIVEIEN 10, SPYDEBERG
BYGGHERRE
PINSKI SVARSTAD AS
STASJONSGATA 17, 1820 SPYDEBERG
TITTEL
SEKSJONERINGS-SITUASJONSPLAN
TEGNING NUMMER
FORMAT
DATO
2020-06-04
A-00
Spydeberg Park

Gnr. 426 bnr. 361 i Indre Østfold kommune



Spydeberg Park

PROSJEKT
SPYDEBERG PARK 2.BYGGETRINN
GRINIVEIEN 10, SPYDEBERG

BYGGHERRE
PINSKI SVARSTAD AS
STASJONSGATA 17, 1820 SPYDEBERG

TITTEL
SEKSJONERINGS-TEGNING 1.ETG.

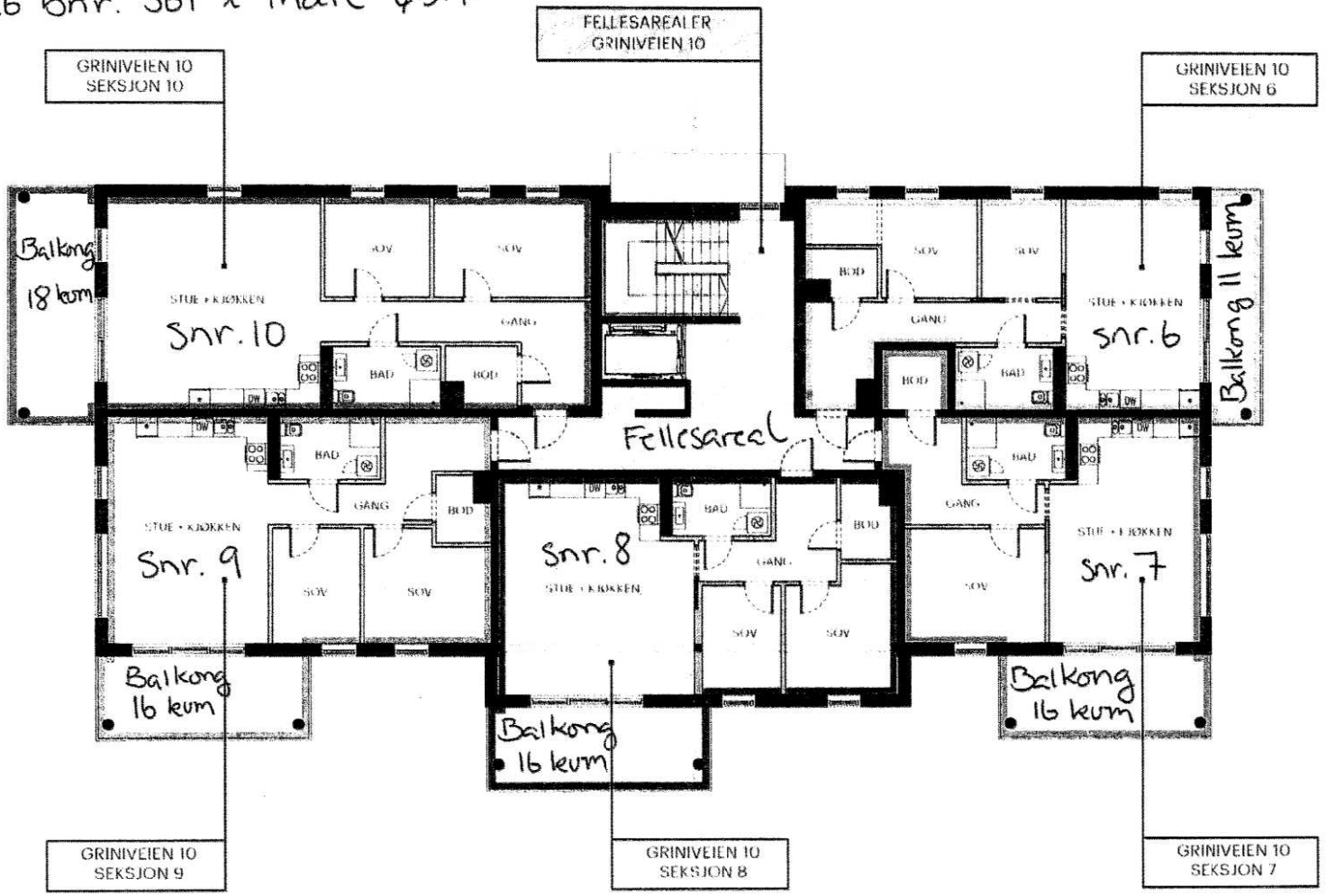
FORMAT

DATO
20.10.06.04

TEGNINGNUMMER
A-02

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3210917/200
Uthentet 2024-05-14 10:42

2. etasje. Seksjon 6 – 10
Gnr. 426 bnr. 361 i Indre Østfold Kommune

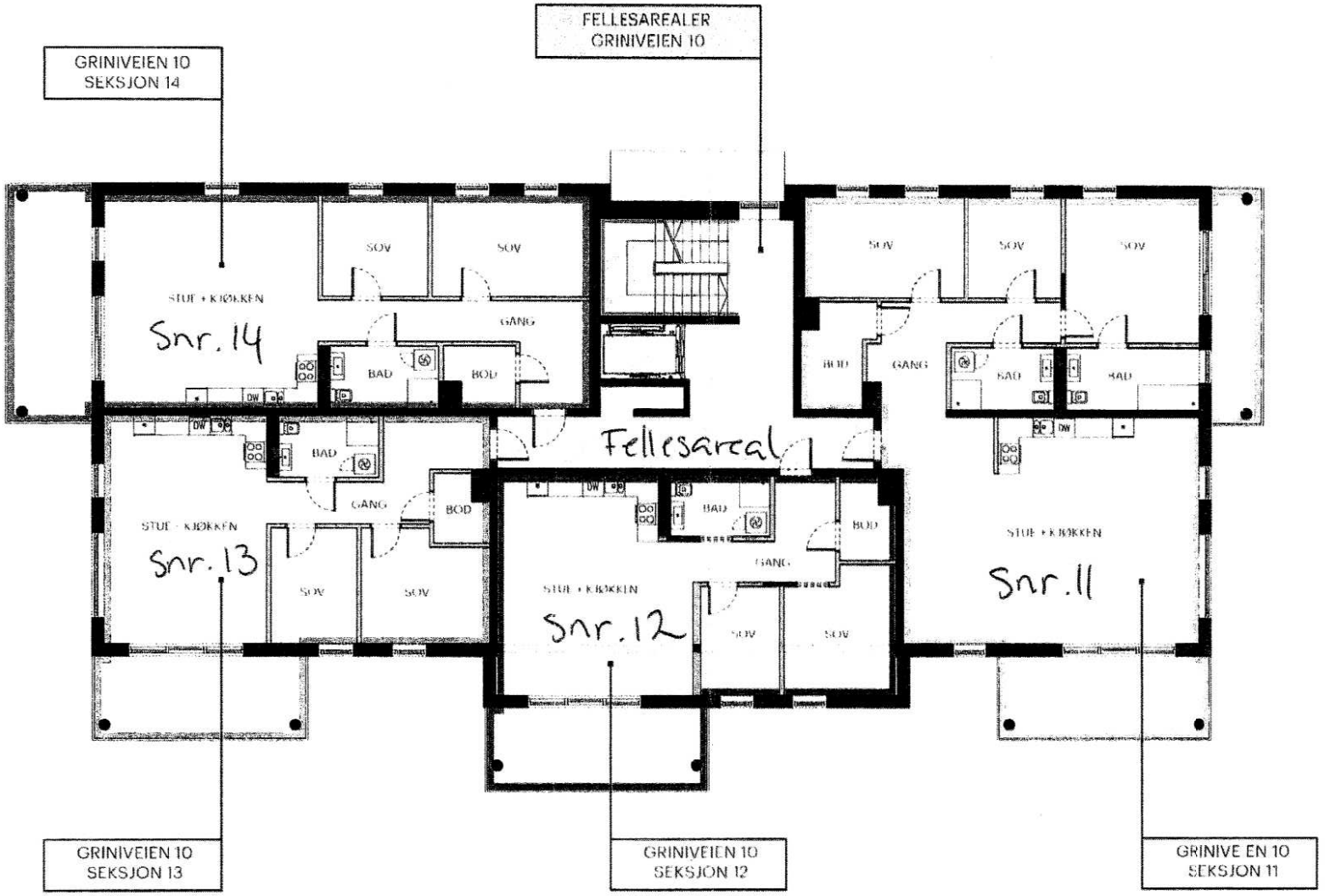


Spydeberg Park

PROSJEKT	BYGGHERRE	TITTEL	FORMAT	DATO
SPYDEBERG PARK 2.BYGGETRINN GRINIVEIEN 10, SPYDEBERG	**PINSKI SVARSTAD AS** STASJONSGATA 17, 1820 SPYDEBERG	SEKSJONERINGS-TEGNING 2.ETG. TEGNINGNUMMER		2020-06-04 A-03

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3210917/200
Uthentet 2024-05-14 10:42

Gnr. 426 bnr. 361 i Indre Østfold komme

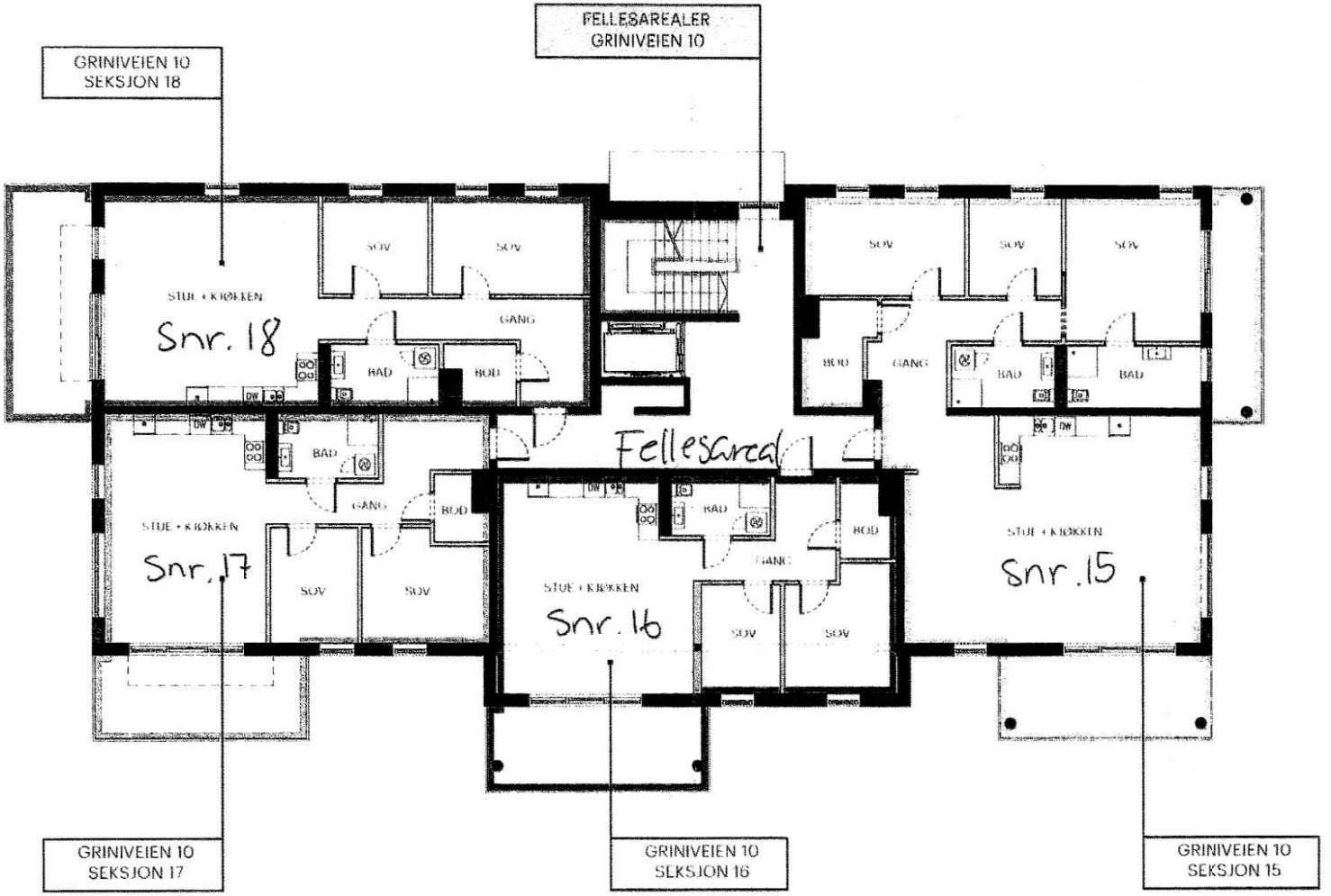


Spydeberg Park

PROSJEKT	BYGGHERRE	TITTEL	FORMAT	DATO
SPYDEBERG PARK 2.BYGGETRINN GRINIVEIEN 10, SPYDEBERG	**PINSKI SVARSTAD AS** STASJONSGATA 17, 1820 SPYDEBERG	SEKSJONERINGS-TEGNING 3.ETG. TEGNING NUMMER	-	2020-06-04 A-04

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3210917/200
Uthentet 2024-05-14 10:42

Gnr. 426, bnr. 361

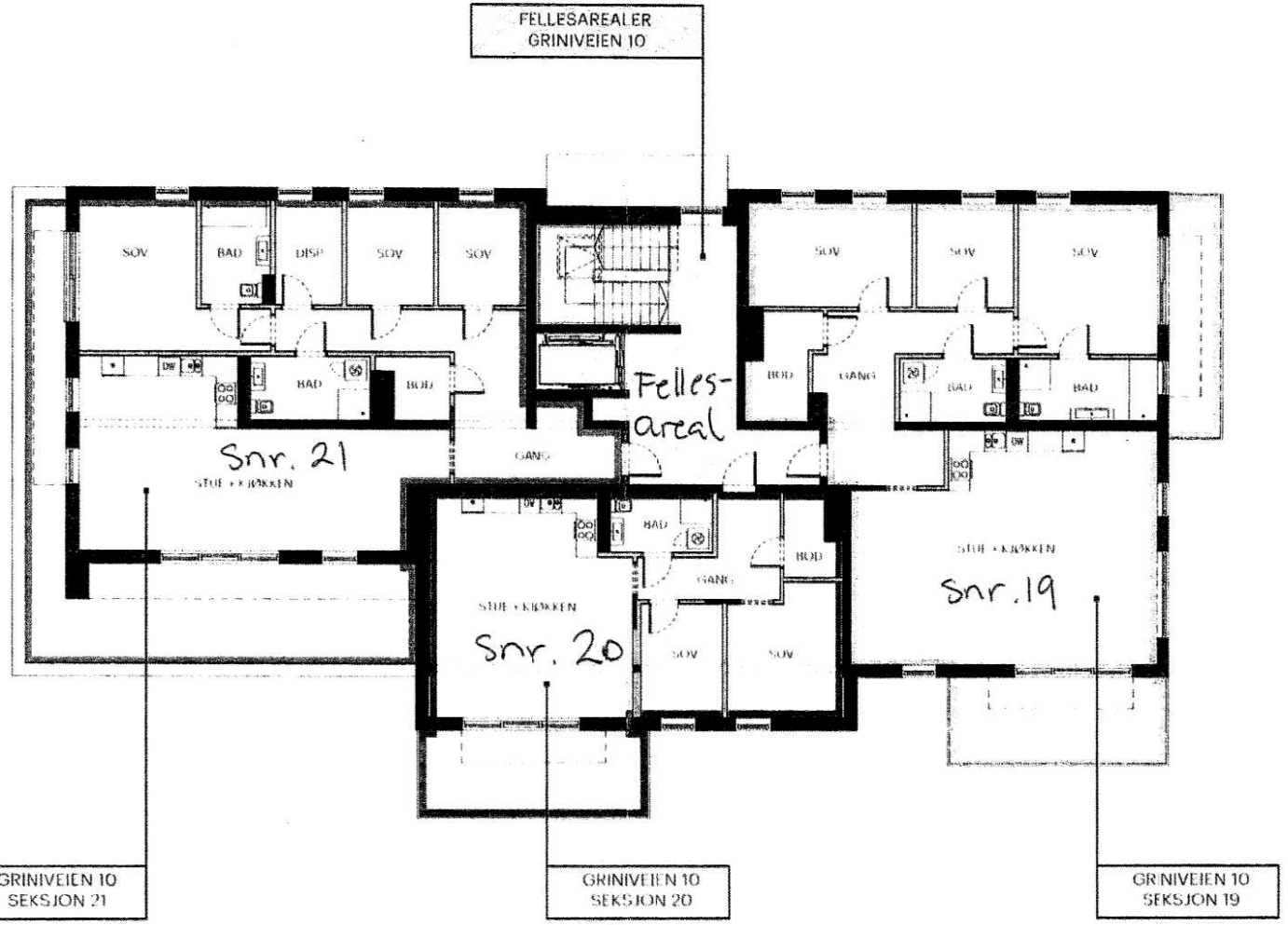


Spydeberg Park

PROSJEKT	BYGGHERRE	TITTEL	FORMAT	DATO
SPYDEBERG PARK 2.BYGGETRINN GRINIVEIEN 10, SPYDEBERG	**PINSKI SVARSTAD AS** STASJONSGATA 17, 1820 SPYDEBERG	**SEKSJONERINGS-TEGNING 4.ETG.** TEGNING NUMMER		2020-06-04 **A-05**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3210917/200
Uthentet 2024-05-14 10:42

Gnr. 426 Bnr. 361



Spydeberg Park

PROSJEKT
SPYDEBERG PARK 2.BYGGETRINN
GRINIVEIEN 10, SPYDEBERG

BYGGHERRE
PINSKI SVARSTAD AS
STASJONSGATA 17, 1820 SPYDEBERG

TITTEL
SEKSJONERINGS-TEGNING 5.ETG.

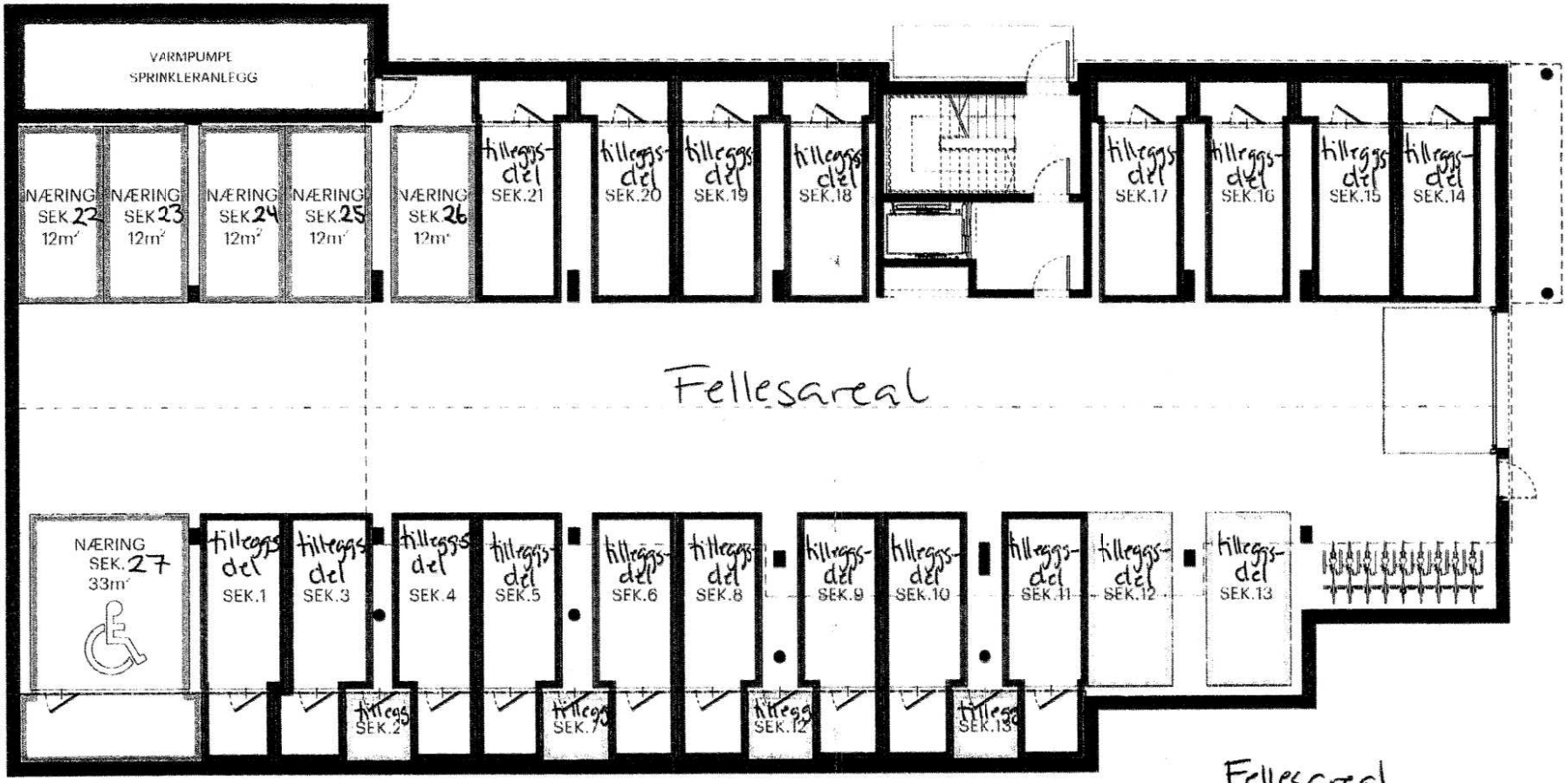
FORMAT

DATO
2020-06-04

TEGNING NUMMER
A-06

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3210917/200
Uthentet 2024-05-14 10:42

Kjeller. Gnr. 426 bnr. 361 i Indre Østfold Kommune



Fellesareal

Næringsseksjoner

tilleggsdeler boligseksjoner

Spydeberg Park

PROSJEKT	BYGGHERRE	TITTEL	FORMAT	DATO
SPYDEBERG PARK 2.BYGGETRINN GRINIVEIEN 10, SPYDEBERG	PINSKI SVARSTAD AS STASJONSGATA 17, 1820 SPYDEBERG	SEKSJONERINGS-TEGNING KJELLER		2020-06-04
		TEGNING NUMMER		A-01

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3210917/200
Uthentet 2024-05-14 10:42

enova

Energiattest



Adresse **Griniveien 10, 1820 SPYDEBERG**	
Dato for energimerking **20.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-284254**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300758202**
Gårdsnummer **426**	Bruksnummer **361**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0204**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **75,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **75,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **81,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **88,76 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 131 kWh**



Griniveien 10, 1820 SPYDEBERG

Detaljering

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

Griniveien 10, 1820 SPYDEBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Griniveien 10

Nabolaget Løvestad/Grini vestre - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Eldre
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Hovin skole (1-7 kl.) 356 elever, 18 klasser	9 min 0.7 km
Spydeberg ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Askim videregående skole 850 elever, 47 klasser	12 min 7.7 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	21 min 20 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Spydeberg stasjon Linje 408, 409	4 min 0.3 km
Spydeberg stasjon Linje R22	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Solsiden barnehage (1-5 år) 42 barn	11 min 0.9 km
Espira Løvestad barnehage (0-5 år) 86 barn	14 min 1.2 km
Blomsterenga barnehage (0-5 år) 107 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Spydeberg	2 min
Rema 1000 Spydeberg	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

Tebosenteret Spydeberg	6 min
Vitusapotek Spydeberg	6 min
Askim Vinmonopol	13 min

SPORT

Spydeberg stadion	3 min
Fjellheim flerbrukshall	4 min
Spydeberg Treningssenter	6 min
Askim treningssenter	9 min

«Sentralt beliggende. Kort avstand til jernbane, buss, skole, butikker osv.. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

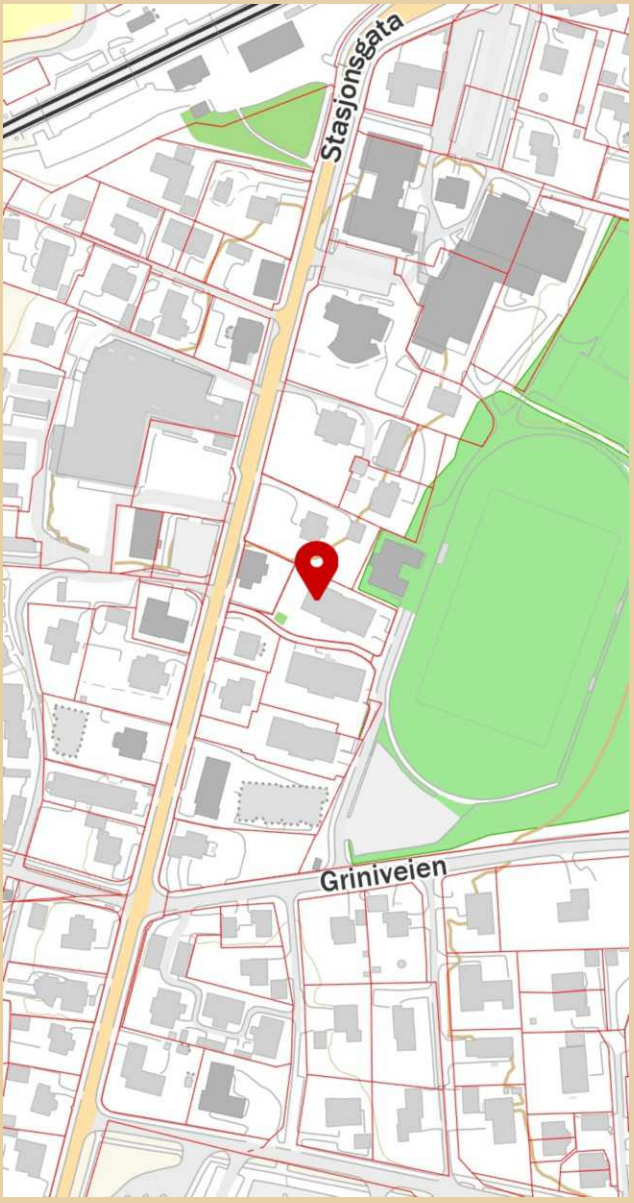
Gateparkering
Lett 86/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



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

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:
Griniveien 10, 1820 Spydeberg
Gnr. 426, Bnr. 361, Snr. 9, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@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.
