PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

GRÅLUMVEIEN 63C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®

12.03.2025 Ref **1h44o**

OPPDRAGSGIVER
Ali Agha Mohammadi
ali.agha.mohammadi@outlook.com
+47 918 65 411

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 11.03.2025

GRÅLUMVEIEN 63 C, 1718 GREÅKER

Selveierleilighet på selveiertomt

GNR 2076 BNR 512 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS GREÅKERDALEN

Meglers verdivurdering

3 000 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**3 000 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	85 m²	-	-	-	-	-
Tomt					3316,4 m²	

Byggeår	2006
Soverom	2
Etasje(r)	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Grålumveien 65C, 1718 Greåker	01.09.2021	3 050 000	3 884	3 053 884	2015	71 m²
2	Grålumveien 69M, 1718 Greåker	10.07.2024	3 050 000	0	3 050 000	2019	76 m²
3	Grålumveien 63D, 1718 Greåker	03.10.2024	2 490 000	103 814	2 593 814	2005	65 m²

2. etg: gang, bad, kjøkken, stue.
3. etg: kontor, soverom, soverom.

1 stor bod.

1 fast parkering.

Varmekabler på bad. Varmepumpe.

Yttertak byttet 2023.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Thor-Martin Frøyland
PrivatMegleren Sarpsborg
thor-martin.froyland@privatmegleren.no
+47 484 07 070

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250056

Selger 1 navn
Ali Agha Mohammadi

Gateadresse
Grålumveien 63C

Poststed	Postnr
GREÅKER	1718

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 193250056

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er en tynn sprekk i noen av gulvflisene, men det har ikke medført problemer og har fungert fint uten videre tiltak.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Felles for sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet yttertak august/september 2023

Arbeid utført av: Snekker Compagniet AS Greåker

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250056

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250056

Tilleggskommentar

Malt og beiset verandaen sommeren 2024. Egen innsats.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ali Agha Mohammadi	685276e3e6d71e7d58e3f3f9128310c0aa0a9370	11.03.2026 23:28:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250056

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet i felles bygning
Grålumveien 63 C
1718 Greåker

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 31/03/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2076, Bnr: 512
Hjemmelshaver:	Ali Agha Mohammadi
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	Felles 3316 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ali Agha Mohammadi
Befaringsdato:	26.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Tramex
Vann:	Kommunalt
Avløp:	Kommunalt
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei

OM TOMTEN:
Noe skrående og kupert tomt med asfalterte veier og parkeringsplasser. Plenarealer og varierende beplantning. Støttemur mot Grålumveien.

OM BYGGEMETODEN:
Bygget står på ringmur og støpt gulv mot grunnen. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk som er kledd med liggende og stående panel utvendig. Vinduer, ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer. Etasjeskille konstruert i tre. Saltak konstruert i tre med arker på begge sider og lukket skråtak. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Boligen har inngang i bygningens 2.etasje og går over to plan. Adkomst fra utvendig trapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår funksjonell, men med alder- og bruksslitasje som tilsier at det kan planlegges fornyinger. Badet har kort gjenstående forventet brukstid.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
OPPVARMING:
-Elektriske ovner.
-Luft til luft varmepumpe fra 2020.
-Varmekabler på badet.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere montert i begge etasjer.
-Brannslange montert i 1.etg. Det anbefales å ha et brannslukningsapparat på loft.
-Loftetasjen mangler vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei. I etasjer uten direkte utgang til sikkert sted så skal dette være etablert i minst annen hvert rom for varig opphold

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Opplysninger fra forretningsfører i sameiet
Boligmappa.no
Eiendomsverdi.no

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

1.etg:
ENTRÉ/STUE/KJØKKEN: strietapet, slett hvitmalt, parkett/fliser
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser

Loft:
TRAPP/GANG: strietapet, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED TRAPP: strietapet, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM MIDT: strietapet, slett hvitmalt, parkett
INNREDET ROM: strietapet, slett hvitmalt, parkett

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Rapporten tar hovedsakelig for seg de bygningsdelene som eier har vedlikeholdsplikt for

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2023:
-Skiftet taktekking og takvindu. Utført i regi av sameiet.

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

FELLESKOSTNADER:

3 711,56 kr. pr. md.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.Etasje	52			8	52	
Loft	35				35	
SUM BYGNING	87			8	87	
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Sportsbod		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

2.ETASJE: entré/stue/kjøkken, bad.
LOFT: trapp/gang, 2 soverom, innredet rom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 2.etg: 2,40-2,41 meter.
Takhøyde loft: 0,65-3,22 meter

P-rom/S-rom:
-Det er bruken av rommene på befaringen som avgjør om rommene kategoriseres som p-rom eller s-rom og dette er uavhengig av hva som er godkjent bruk i henhold til tegninger og gitt tillatelse.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og møblert.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ali Agha Mohammadi, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

31/03/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Mekanisk avtrekk, tilluft fra tilstøtende rom. Trekker ok ved test med papirark.
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.

INNREDNING/UTSTYR:
-Benkeskap med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning samt to skap over servant
-Dusjkabinett
-Opplegg og plass til vaskemaskin
-Gulvstående toalett

Merknader:
-Det er misfarging i himling over dusj. Dette kan komme av tidvis høy fuktbelastning med høy luftfuktighet og redusert bruk av avtrekk som må stilles opp på kjøkkenventilator ved dusjing, klestørk eller lignende.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
-Innredning har noe påbegynt svelling under benkeplate samt avskallinger som kan føre til ytterligere svelling.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Fliser på gulvet. Sluk plassert under dusjkabinett.

Merknader:
-Det observeres en avskalling på flis ved innredning. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Omtrent midt på gulvet er det sprekker som går over flere fliser og dette indikerer at konstruksjonen har vært i bevegelse. Dette kan også ha svekket underliggende membran. Det ble påvist bom/hulrom ved banking på enkelte øvrige fliser og ytterligere oppsprekking kan forekomme som følge av dette.
-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og punkter på gulv er i samme høyde som sluket. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ukjent om forhøyning under terskel er vanntett, men det er spikret gjennom denne og risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring/sprutdemper og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det var allerede boret hull i tilstøtende konstruksjon og dette ble undersøkt uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Jordingskabel til sluk bryter membran i overgang mot sluket og reduserer tetthet. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Membranens har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

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

-Innredning med slette fronter. Enkelte har frostet glass.
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap

Merknader:
-Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen synlige skjevheter og avskallinger som følge av alder- og bruksslitasje. Svelling kan oppstå ved avskallinger.
-Gulvet har knirk som ofte kommer av ujevnt undergulv. Åpne skjøter og lameller har risiko for skader ved vasking, vannsøl eller lignende.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger fremstår hovedsakelig som uforandret siden byggeår.

Merknader:
-Gulver har knirk og fjæring som ofte kommer av ujevnt undergulv. Åpne skjøter og lameller har risiko for skader ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Noen synlige ujevnheter og hull etter oppheng på vegger og himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer, ytterdør og balkongdør med 2-lags isolerglass i trekarmer fra byggeår. Vindu på soverom som går ut over inngang er nyere, men datomerking var vanskelig å se. Takvindu opplyses å være fra 2023. Dette kunne ikke inspiseres forsvarlig pga høyde.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer.
-Ok funksjon ved åpning/lukking av ytterdør.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:
-Balkongdør tar noe i karm ved åpning/lukking og trenger justering.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Oppsprekking og avflassing på karmer, rammer, øvrig trevirke og utvendig omramming reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte over tid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

BALKONG 8m²:
Utgang fra stue til balkong som er konstruert i stål. Innfestet i bygget og anlagt på søyler mot fundamenter i grunnen. Gulvbord og deler av rekkverk er av trevirke. Det er spalter mellom gulvbord for avrenning av vann, men videre avrenning av vann på underliggende plater kunne ikke kontrolleres godt.

Merknader:
-Gulvbord og rekkverk har slitasje og oppsprekking som følge av alder- og værslitasje og dette tilsier at vedlikehold og utskiftninger kan planlegges. Det opplyses å ha blitt overflatebehandlet sist i 2024.
-Rekkverk har forskriftsmessig høyde, men avstand mellom liggende spiler er større enn anbefalt og gjør at det kan klatres på rekkverket. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Vanntilførsel i rør-i-rør system. Avløpsrør av plast. Hovedstammer for avløp kan være av støpejern.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Stoppekran er plassert i rørfordelingsskap og fungerer ved test på befaring.
-Fordelingsskap for rør-i-rør har drenering ut på våtrom.
-Sluket har stakeplugg. Kontroll av lufting for avløp kunne ikke utføres forsvarlig da dette krever inspeksjon på tak.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005. Plassert på badet og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:
-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilførsel av friskluft via ventiler i vinduskarmer og åpning av vinduer. Mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenventilator.

Merknader:
-Det er kun rommet med takvindu i loftetasjen som har ventil for tilførsel av friskluft og dette mangler i de øvrige rommene. Tidvis åpning av vinduer er nødvendig for optimal lufttilførsel. Manglende ventiler kan redusere kvaliteten på inneluften og dette kan gi negative konsekvenser bygningsmessig og helsemessig.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap og automatsikringer som virker å være fra byggeåret. 11 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Opplegg stikkontakter kjøkken og 3 soverom. Utført av Elsafe, datert 16.03.2016
-Montering av varmepumpe. Tilkoble kurs for Varmepumpe på eksisterende Hall kurs. Utført av Elpower AS, datert 2020-11-18.
-Sjekk av spot i gang, bad og kjøkken. Utført av Sarpsborg El-installasjon AS, datert 01.06.2022.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 13.juni 2017
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

---

Merknader:
-Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle endringer/arbeider gjort på anlegget. Alle arbeider og endringer utført på el-anlegg etter 1.1.1999 skal det foreligge samsvarserklæring for da dette verifiserer at arbeider er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene regelverk/norm. Komplett historikk for anlegget er ukjent, men det foreligger ikke dokumentasjon for installasjon ved byggeår.
-Det anbefales at el-fagkyndig personell utfører en utvidet kontroll av el-anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-I henhold til tegninger fra byggesaksarkivet så er planløsning på loftet endret og rommet som ligger som vender mot syd er ikke godkjent for varig opphold. Rommet er innredet som soverom på befaringen.
-Loftetasjen mangler vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømningsvei. I etasjer uten direkte utgang til sikkert sted så skal dette være etablert i minst annen hvert rom for varig opphold.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for Grålumveien 63. Datert 08.05.2006.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Det er misfarging i himling over dusj. Dette kan komme av tidvis høy fuktbelastning med høy luftfuktighet og redusert bruk av avtrekk som må stilles opp på kjøkkenventilator ved dusjing, klestørk eller lignende.
-Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette er er risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning.
-Innredning har noe påbegynt svelling under benkeplate samt avskallinger som kan føre til ytterligere svelling.

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Det observeres en avskalling på flis ved innredning. Hovedsakelig estetisk konsekvens.
-Omtrent midt på gulvet er det sprekker som går over flere fliser og dette indikerer at konstruksjonen har vært i bevegelse. Dette kan også ha svekket underliggende membran. Det ble påvist bom/hulrom ved banking på enkelte øvrige fliser og ytterligere oppsprekking kan forekomme som følge av dette.
-Topp slukrist ligger 15mm lavere enn gulv ved dør, men gulvet faller ikke jevnt mot sluk og punkter på gulv er i samme høyde som sluket. Bruks- og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ukjent om forhøyning under terskel er vanntett, men det er spikret gjennom denne og risiko for lekkasjer ut av rommet er til stede.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Jordingskabel til sluk bryter membran i overgang mot sluket og reduserer tetthet. Risiko for vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjon er til stede.
-Membranens har en alder som tilsier at forventet brukstid nærmer seg passert. Eldre membraner gir økt risiko for vanninntrenging i bakenforliggende konstruksjon.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkken fremstår funksjonelt, men har noen synlige skjevheter og avskallinger som følge av alder- og bruksslitasje. Svelling kan oppstå ved avskallinger.
-Gulvet har knirk som ofte kommer av ujevnt undergulv. Åpne skjøter og lameller har risiko for skader ved vasking, vannsøl eller lignende.

3.1 Andre rom

-Gulver har knirk og fjæring som ofte kommer av ujevnt undergulv. Åpne skjøter og lameller har risiko for skader ved vasking, vannsøl eller lignende.
-Det registreres bom under enkelte fliser i entré uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.
-Noen synlige ujevnheter og hull etter oppheng på vegger og himlinger. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Balkongdør tar noe i karm ved åpning/lukking og trenger justering.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Oppsprekking og avflassing på karmer, rammer, øvrig trevirke og utvendig omramming reduserer motstandsdyktighet mot vann og vil føre til råte over tid.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

-Gulvbord og rekkverk har slitasje og oppsprekking som følge av alder- og værslitasje og dette tilsier at vedlikehold og utskiftninger kan planlegges. Det opplyses å ha blitt overflatebehandlet sist i 2024.
-Rekkverk har forskriftsmessig høyde, men avstand mellom liggende spiler er større enn anbefalt og gjør at det kan klatres på rekkverket. Fallsikring er ikke tilfredsstillende.

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsberedere som er eldre en 20 år skal gis TG-2 for å belyse at gjenstående forventet brukstid kan anses som kort. Risiko for nedsatt funksjon og energieffektivitet er til stede og utskifting kan planlegges.

6.3 Ventilasjon

-Det er kun rommet med takvindu i loftetasjen som har ventil for tilførsel av friskluft og dette mangler i de øvrige rommene. Tidvis åpning av vinduer er nødvendig for optimal lufttilførsel. Manglende ventiler kan redusere kvaliteten på inneluften og dette kan gi negative konsekvenser bygningsmessig og helsemessig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Grålumveien 63C

Nabolaget Greåkerdalen - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Tindlund barneskole (1-7 kl.) 363 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	3 min 2.1 km
Tindlund ungdomsskole (8-10 kl.) 343 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	4 min 3 km
Greåker videregående skole 900 elever	17 min 1.4 km
Seiersborg videregående skole 52 elever	5 min 2.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Greåkerdalen Linje 14, 199	8 min 0.7 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	11 min 6.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 30 min

BARNEHAGER

Hinkenhopp idrettsbarnehage (1-5 å... 64 barn	2 min 0.1 km
Tyrihans barnehage (0-5 år) 62 barn	9 min 0.7 km
Tindlund barnehage (0-5 år) 90 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Greåker	17 min
Coop Extra Grålum	4 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 2025

VARER/TJENESTER

AMFI Borg	7 min
Apotek 1 Greåker	18 min
Sarpsborg Vinmonopol	11 min

SPORT

Dalveien balløkke	7 min
Opstad balløke	18 min
EVO Greåker	17 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali...	4 min

«Fin og trygg plass å bo»

— Sitat fra en lokalkjent

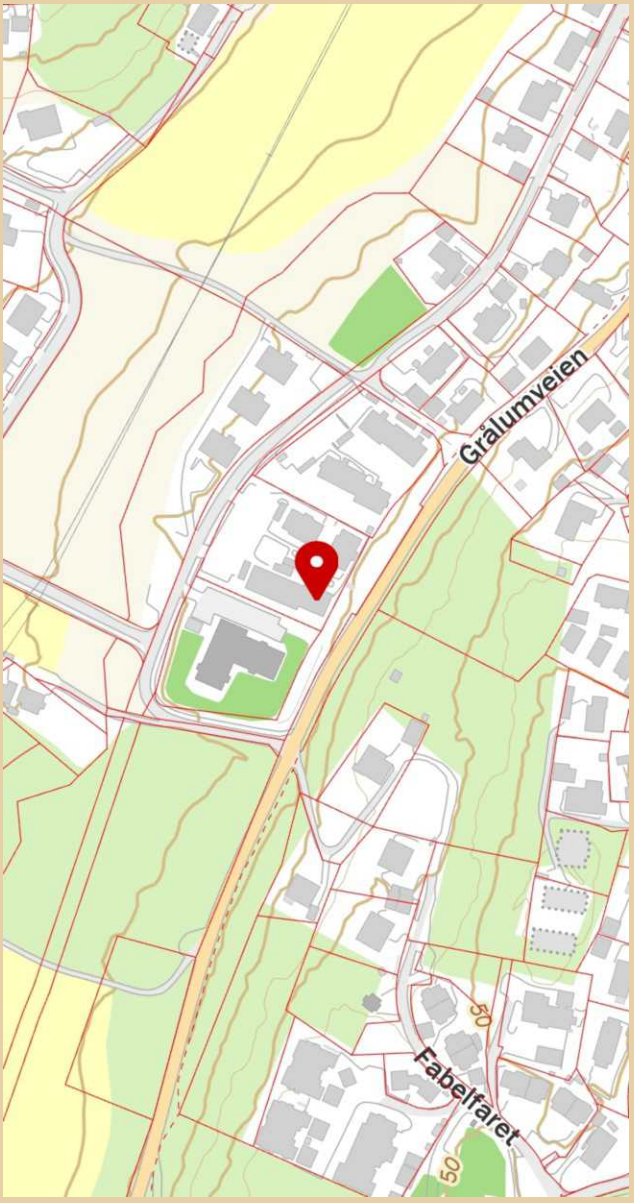
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

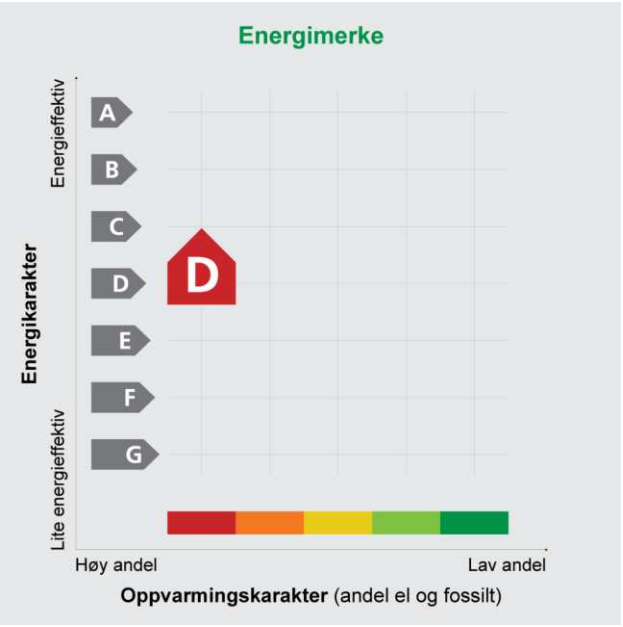
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Grålumveien 63 C
Postnr	1718
Sted	GREÅKER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	2076
Bnr.	512
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	24313662
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2022-1430807
Dato	14.08.2022



Innmeldt av	Kim Belsby

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grålumveien 63 C
Postnr/Sted: 1718 GREÅKER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0202
Dato: 14.08.2022 23:54:41
Energimerkenummer: A2022-1430807
Ansvarlig for energiattesten: Kim Belsby
Energimerking er utført av: Kim Belsby

Gnr: 2076
Bnr: 512
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 24313662

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2076/512		
Utskriftsdato	16.08.2024	**Antall datasett**	19

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

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

4 Berørte datasett

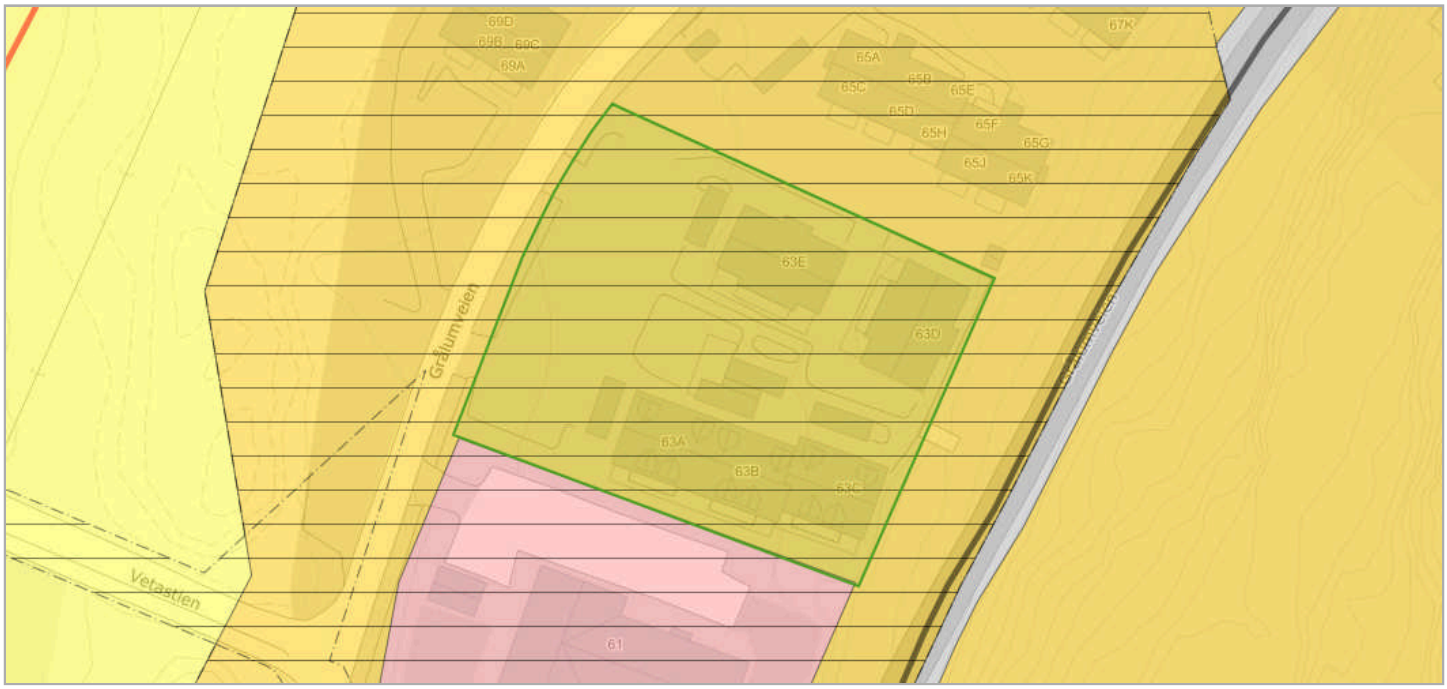
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN

15 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-METERSSONE SJØ
- Forslag kommunedelplan Intercity Rolvsøy - Borg bryggerier
- Kommuedelplan hensetting – Fredrikstad Sarpsborg
- Kommunedelplan intercity – FV.118. Ny Sarpsbru
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Oppheving av reguleringsplaner
- VERNEVERDIVURDERING
- FORELØPIG HENSYNSSONE BORREGAARD
- Gul liste
- Kommunedelplan
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- KVIKKLEIRE
- REGULERINGSPLAN UNDER ARBEID

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

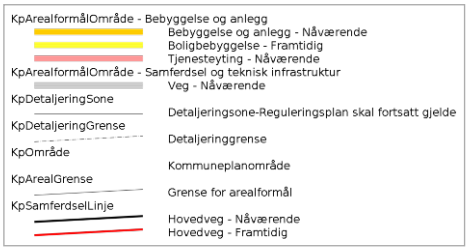
Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

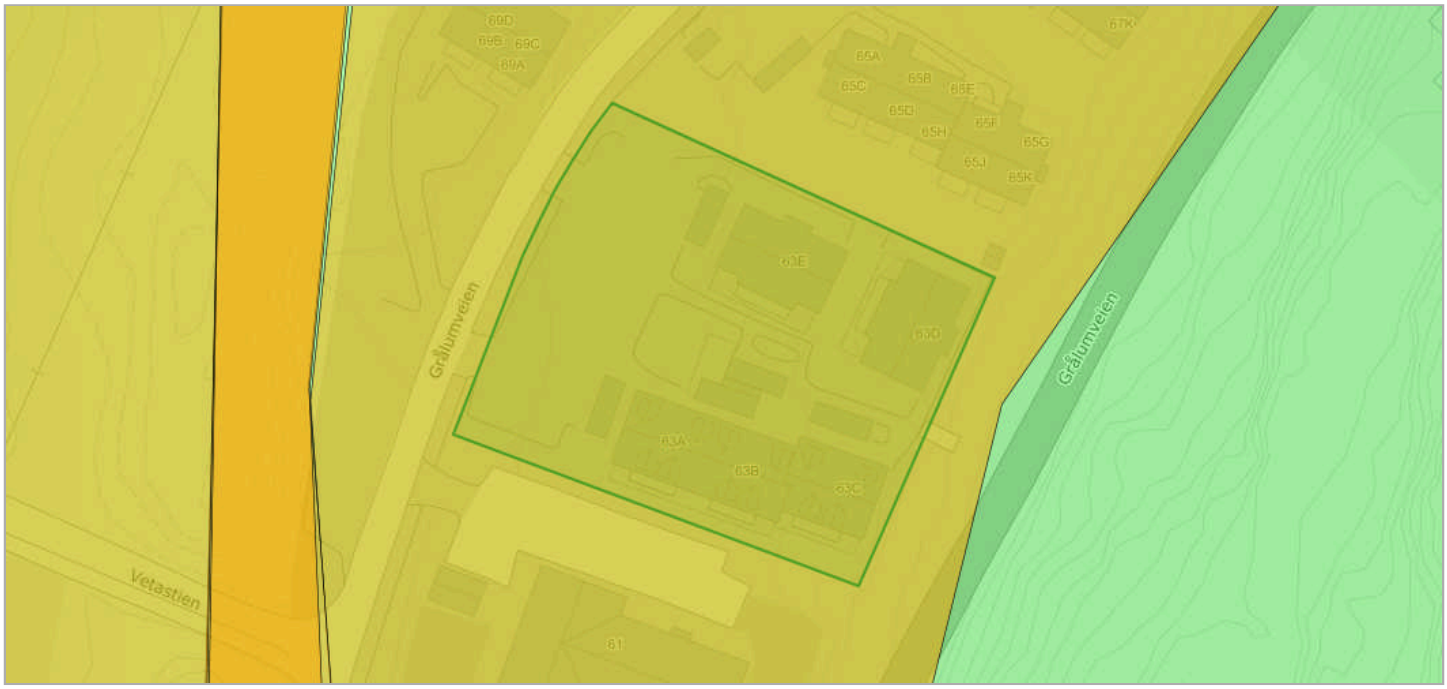
Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1160) Offentlig eller privat tjenesteyting
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	21035

KVIKKLEIRE

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.08.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

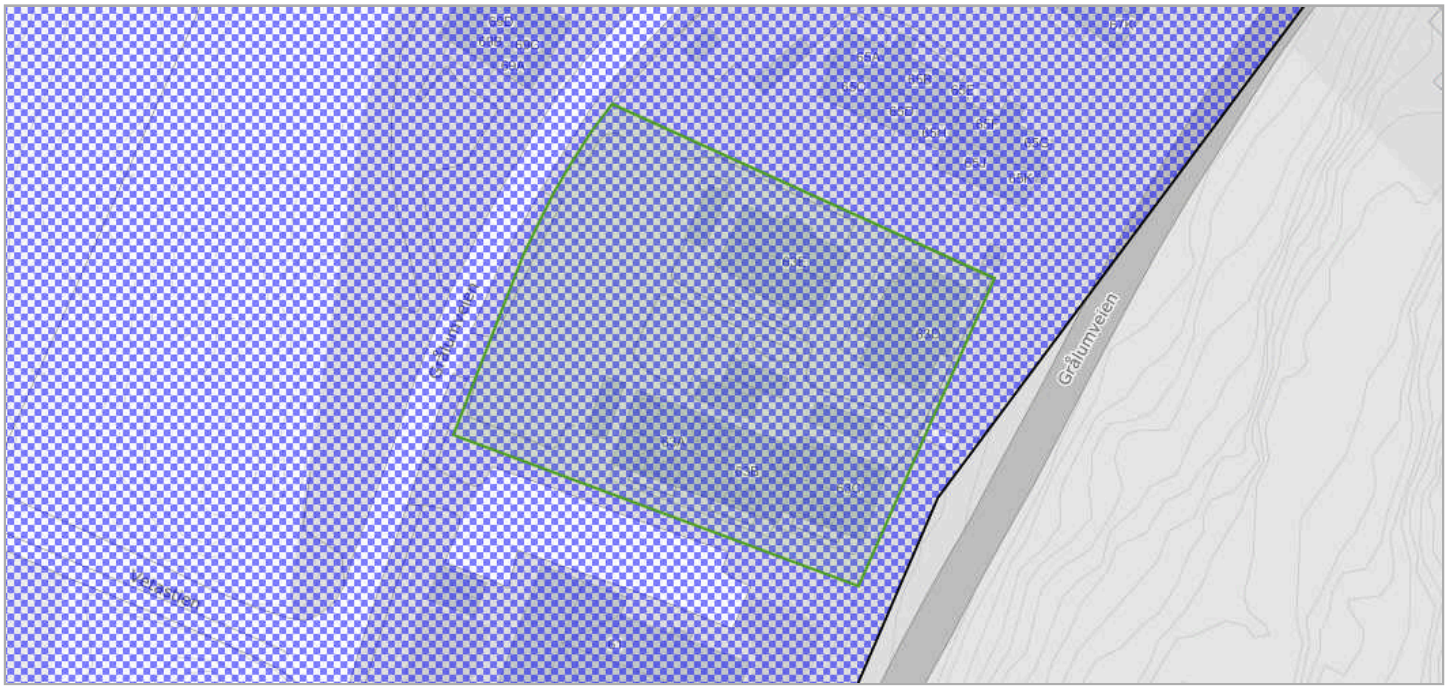
Kvikkleiredekning
Kartlagt
Kvikkleiresone
Middels kvikkleirefare

Objekter

Navn	Faregrad
Greåkerdalen øst (faresone 8-2)	Middels

MULIGHET FOR MARIN LEIRE

Kilde	Sarpsborg kommune	Versjon	16.12.2023



Om datasettet

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

Tegnforklaring

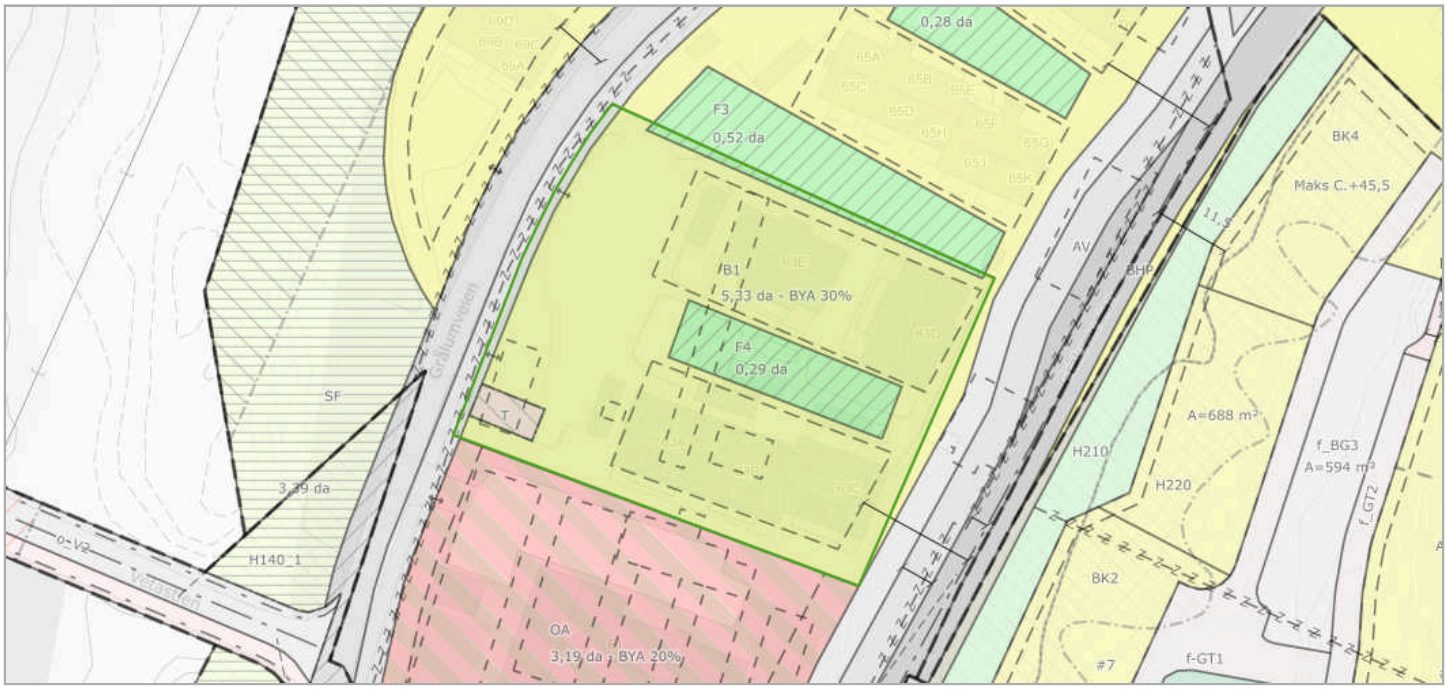
- Svært stor
- Stort sett fraværende

Objekter

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

REGULERINGSPLAN

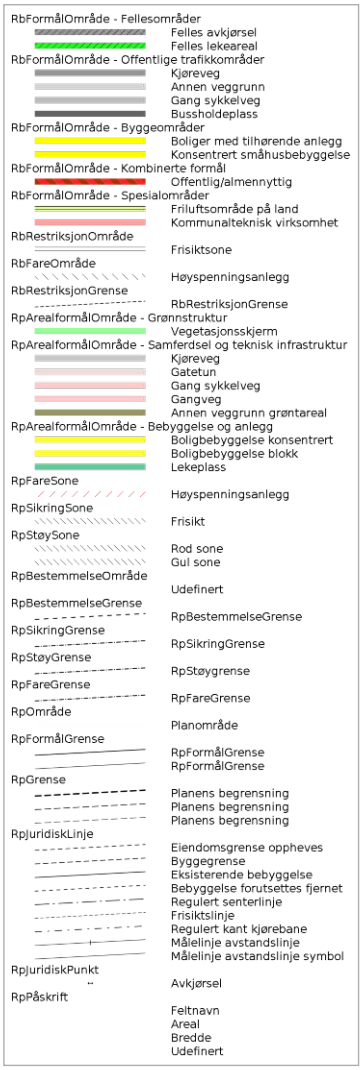
Kilde	Kommunene	Versjon	13.05.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21035	Grålumveien 63	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21035)

Formålsområde - Pbl 1985

Feltbetegnelse	Reguleringsformål	Utnyttelse
B1	(112) Konsentrert småhusbebyggelse	30
OA	(960) Offentlig/Almennyttig	-
T	(621) Kommunalteknisk virksomhet	-
F3	(750) Felles lekeareal	-
-	(320) Gang-/sykkelvei	-
F4	(750) Felles lekeareal	-

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.08.2024 15:27

Eiendom 3105-2076/512

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	23.12.2011	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2076	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	512	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr	14	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Grålumveien 63D	1718 Greåker	Greåkerdalen	Greåker	Greåker

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
19.12.2011	Seksjonering	3105-2076/512	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3105-2076/512	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2076/512	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Andre småhus m/3 boliger el fl

Bygningsnr	24313670			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	15.11.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	278/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	08.05.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	4	Areal, totalt (bruk/brutto)	278/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	133/0	0/0	133/0
H02	Hovedetasje	2	145/0	0/0	145/0

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300269023			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt		Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk	08.05.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	24/27	Oppvarming	

Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	24/27	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	27/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	
0000			0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	24/27	24/27

Sarpsborg kommune

Bright Arkitekter AB
Oslovägen 48
S-452 35 Strømstad
Sverige

Melding om administrativt vedtak.

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

Ferdigattest - gnr 2076 bnr 394 - Grålumveien 63

Tiltak:

Ferdigattest gis for nytt boligfelt – byggetrinn 1

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

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

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

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

Gunnar Bøhaugen
Byggesaksbehandler
Seksjon byutvikling

Kopi : Tiltakshaver

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

Utskriftsdato: 16.08.2024

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2076	**Bruksnr.**	512	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Avløp	3 724,30 kr
Eiendomsskatt	4 020,32 kr
Renovasjon	2 820,00 kr
Vann	3 007,03 kr
Sum	**13 571,65 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr renovasjon	1 stk	2 415,00 kr	1/1	0 %	2 415,00 kr	1 610,00 kr
Restavfallsbeholder felles stor (660-770 L)	3 stk	5 980,00 kr	1/20	0 %	897,00 kr	423,61 kr
Papirbeholder felles stor (660-770 L)	3 stk	0,00 kr	1/20	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Glass-/metall - iglo	1 stk	0,00 kr	1/20	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Forbruk vann i fjor	94 m3	21,65 kr	1/1	0 %	2 035,10 kr	2 035,10 kr
Forbruk avløp i fjor	94 m3	33,00 kr	1/1	0 %	3 102,00 kr	3 102,00 kr
Eiendomsskatt Bolig	1116800 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	4 020,00 kr	2 680,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	333,30 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	1 306,70 kr
Fastgebyr avløp	1 stk	2 740,00 kr	1/1	0 %	2 740,00 kr	1 826,70 kr
Antatt forbruk vann i år	94 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 532,13 kr	1 686,36 kr
Antatt forbruk avløp i år	94 m3	41,70 kr	1/1	0 %	3 919,80 kr	2 610,51 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-66.77 m3	21,65 kr	1/1	0 %	-1 445,55 kr	-1 445,55 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-66.77 m3	33,00 kr	1/1	0 %	-2 203,43 kr	-2 203,43 kr
				Sum	**20 472,05 kr**	**13 965,30 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Utskriftsdato: 16.08.2024

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2076	**Bruksnr.**	512	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14

BruksenhetId	26914622	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	24313670	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 26914622

BruksenhetId	401596667	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	300269023	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 401596667.

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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SARPSBORG
KALNESVEIEN 5
1712 GRÅLUM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Grålumveien 63D (Thor-Martin Frøyland)
Vår referanse: 3556812/24678806
Bestilling: C3 2024-08-19 (7) 65

Dato
19.08.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1082118	200	23.12.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3105 SARPSBORG	2076	512	0	0

[x] 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

Side 1 av 13

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601187490
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
874560642	SARPSBORG KOMMUNE KART OG GEODATA	Postboks 237, 1702 SARPSBORG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988682640	GRÅLUMVEIEN BORETTSLAG 1		Postboks 335, 1702 SARPSBORG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0105	2076	512

Nye seksjoner

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

Doknr: 1082118 Tinglyst: 23.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-08-19 10:19
Kartverket

0105 SARPSBORG
Sarpsborg kommune
Postboks 237
1702 Sarpsborg
Orgnr: 874560642

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0105	Sarpsborg	2076	512		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
988682640	Grålumveien borettslag		

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

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

SUM BRØK (TELLERE) 1330 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Dato 7/6-11 | Utsteders underskrift

Rett kopi bekreftes:
Marit Aasen
Advokatfirmaet
GRINDSTAD & CO
1703 Sarpsborg

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.		

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [a]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [b]
Sarpsborg 7/10-11		GEIR HAUGEN	
Greåker 7/10-11		LINE THORSEN	
Greåker 7/10-11	Per-J. Andersen	PER-J. ANDERSEN	

Rett kopi bekreftes:
Torill Aasen
Advokatfirmaet
GRINDSTAD & CO
1703 Sarpsborg

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
2076	512			Sarpsborg

Dato	Underskrift	Stempel
19.12.2011	Øivind Berget	Sarpsborg kommune Enhet byggesak, landbruk og kart

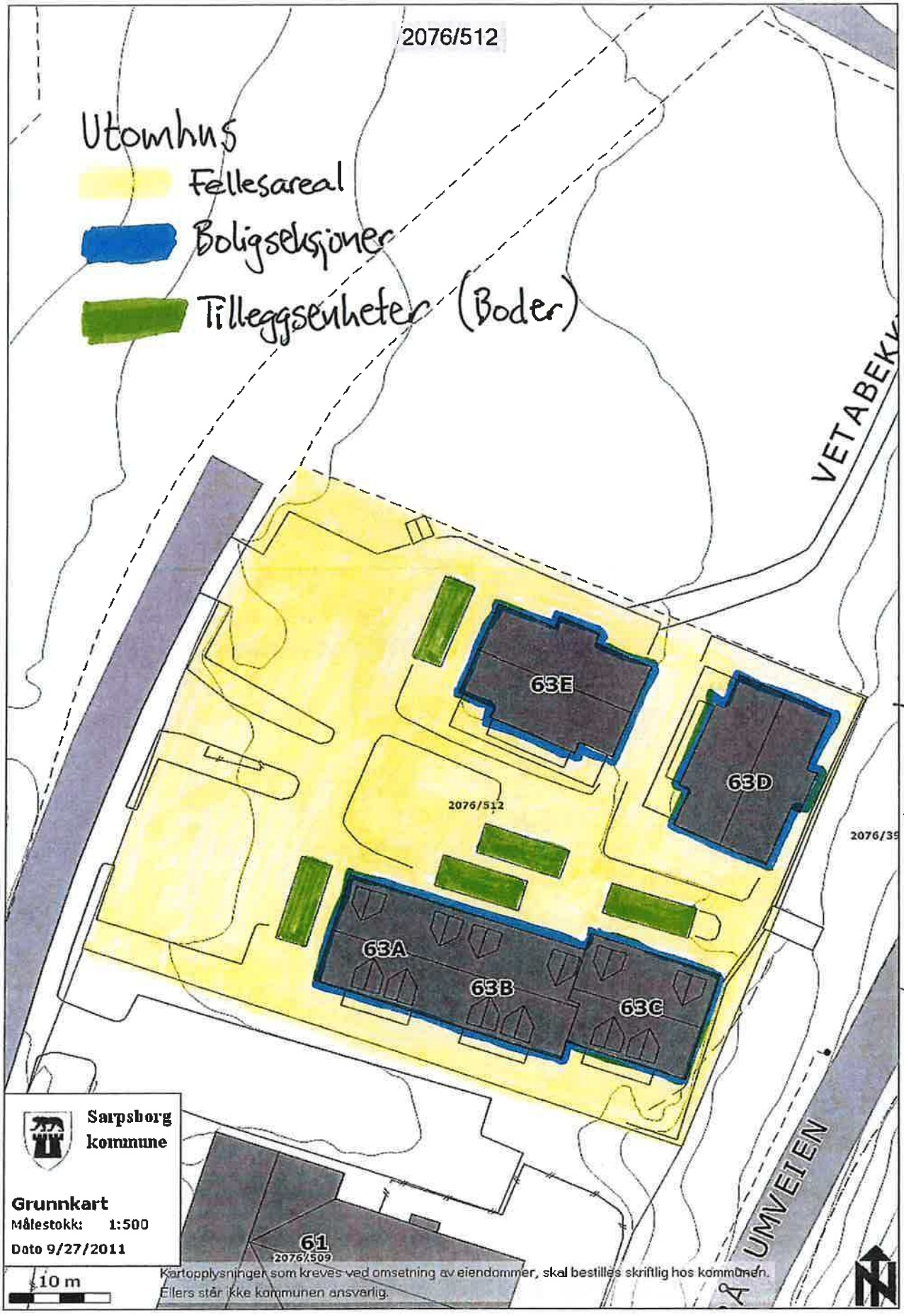
Rett kopi bekreftes:
Toril Aasen
Advokatfirmaet
GRINDSTAD & CO
1703 Sarpsborg

Noter:

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

Dato	Utsteders underskrift
7/12-11	

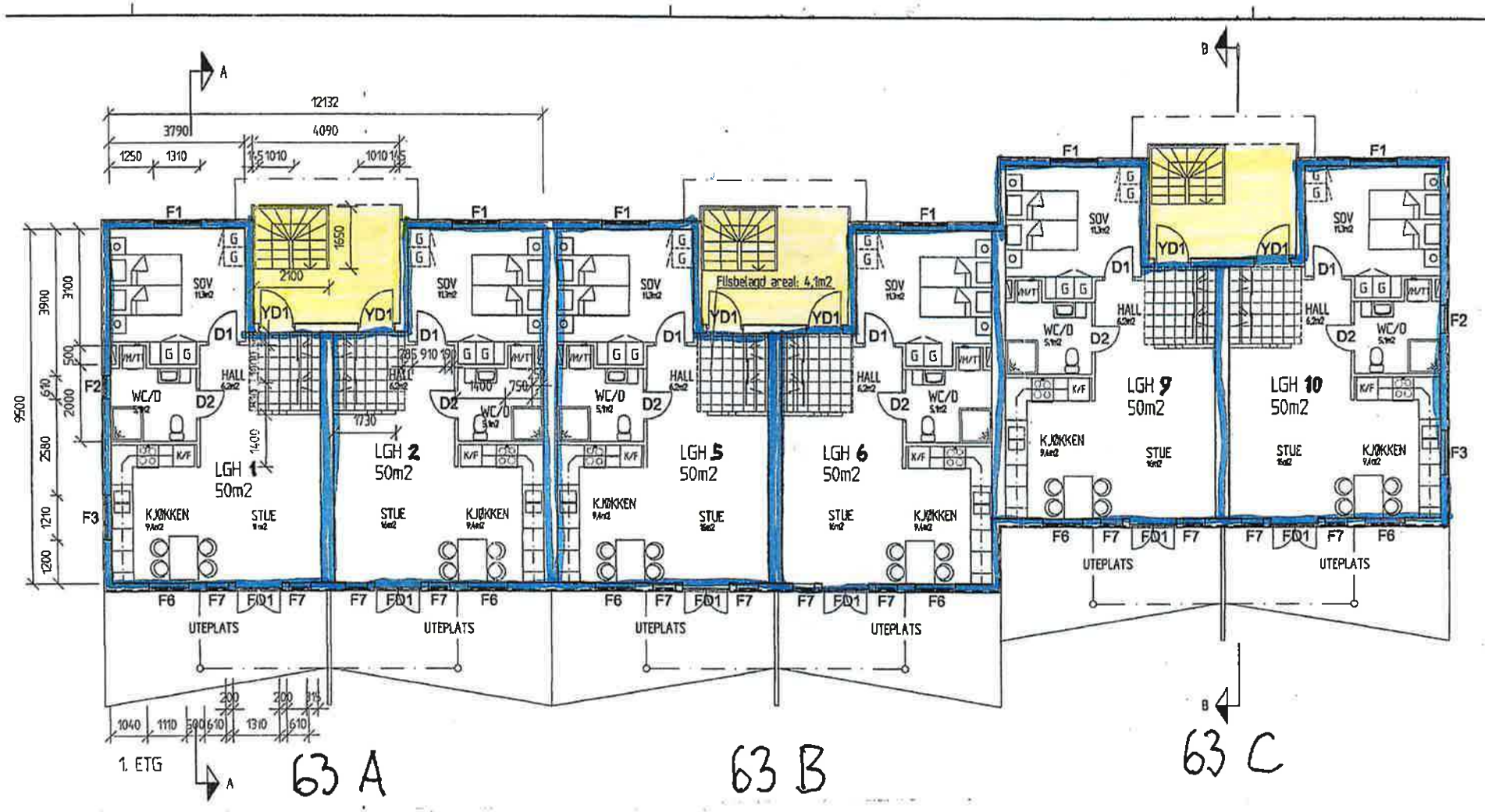
GIS/LINE WebInnsyn - Kartutskrift



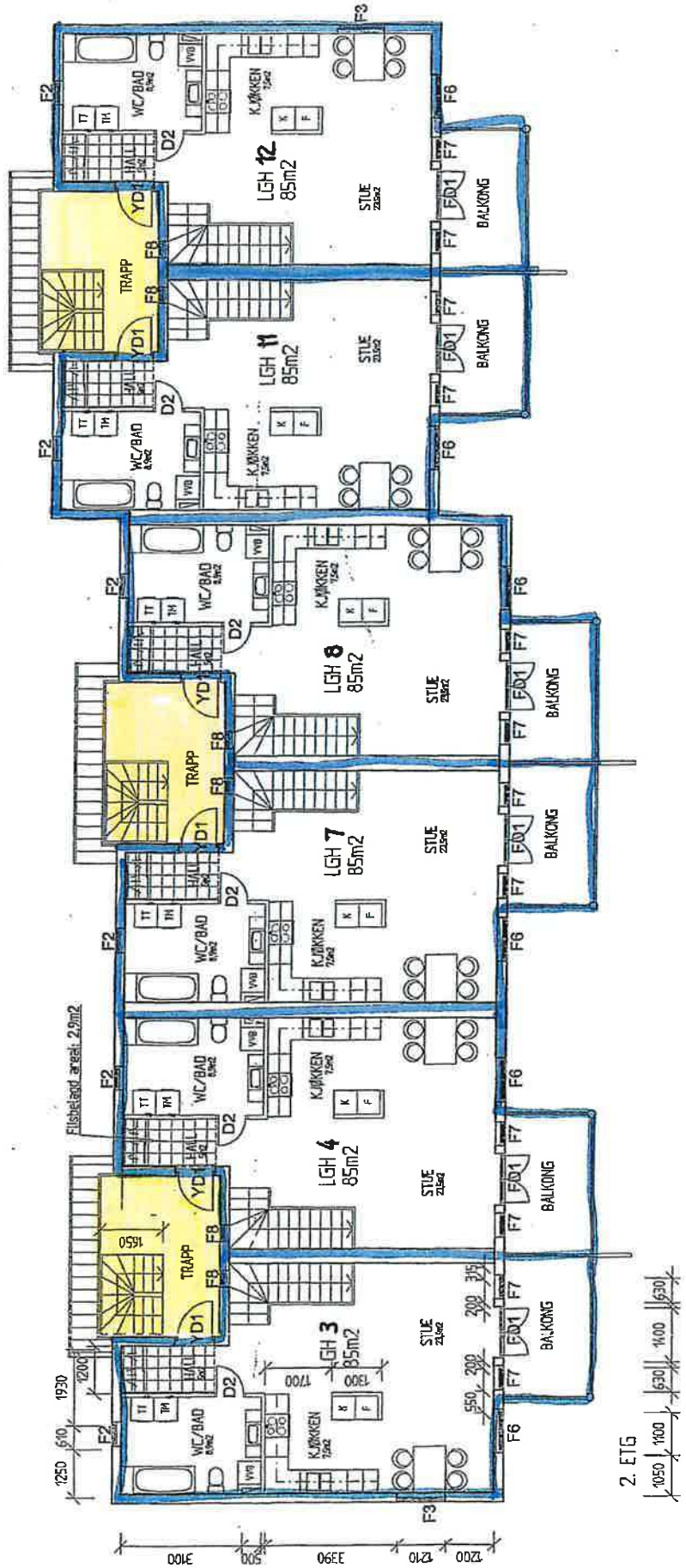
2076/512 SARPSBORG

SEKSJON 1, 2, 5, 6, 9, 10 (1. ETG)

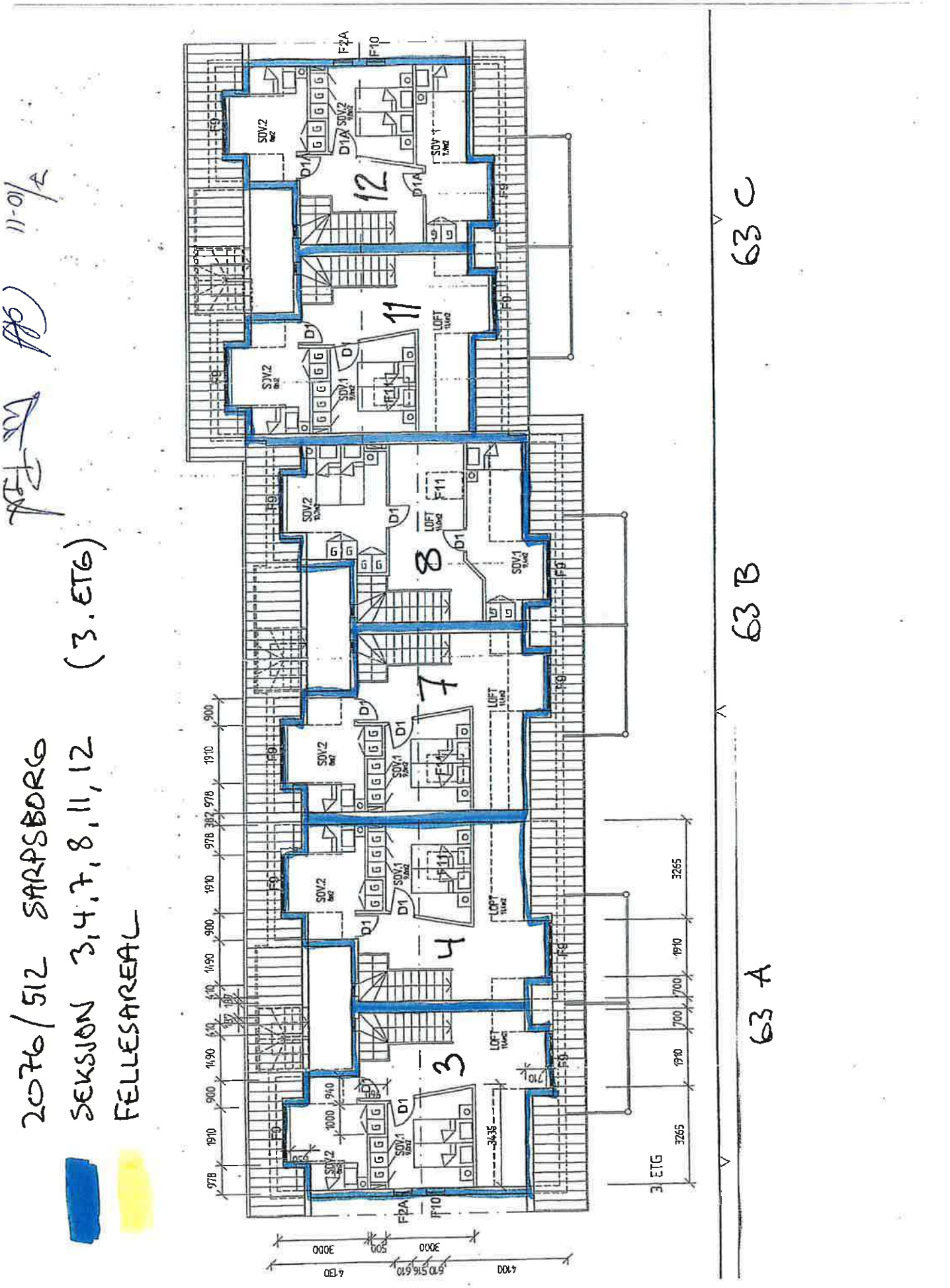
FELLESAREAL

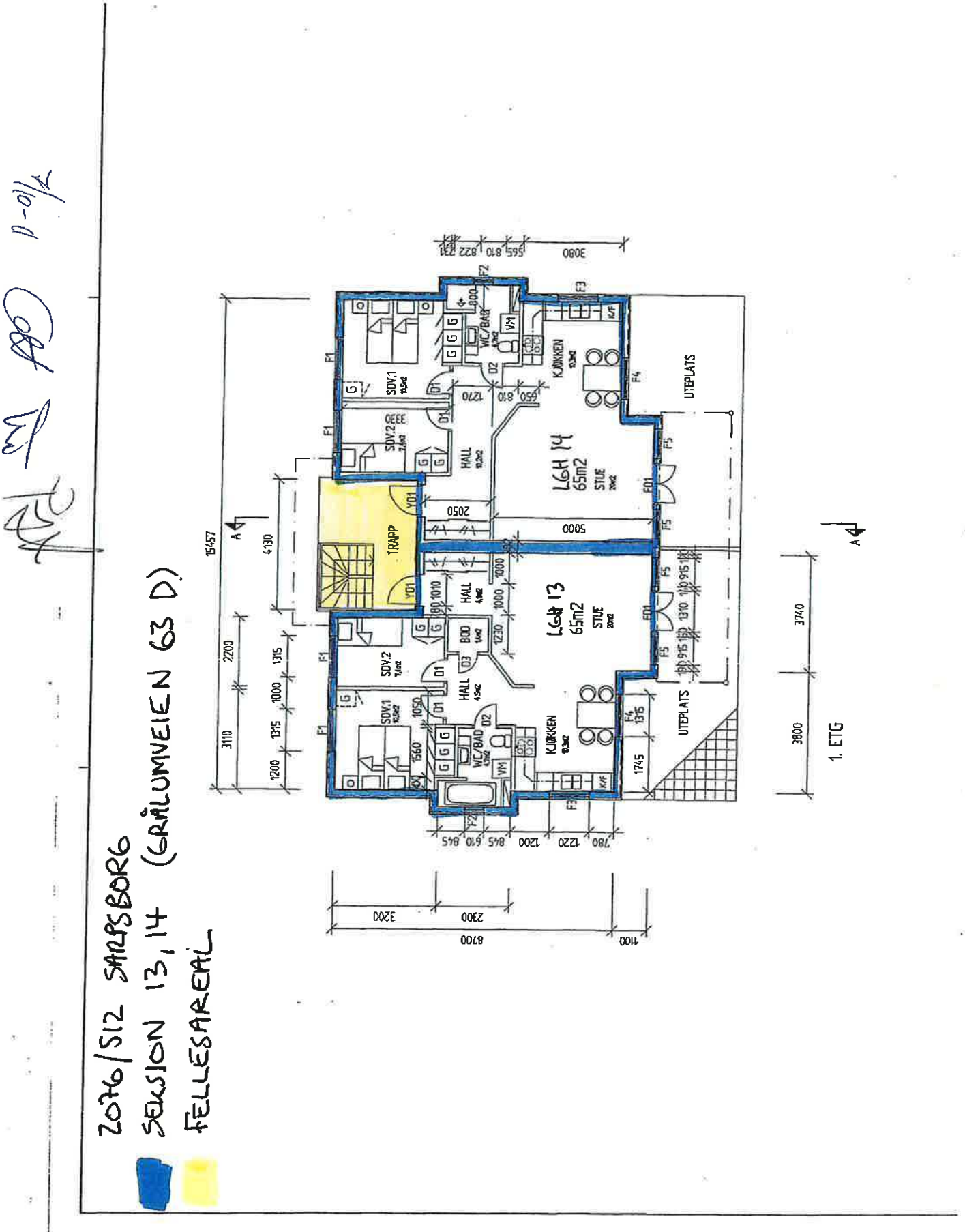


Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-08-19 10:19



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

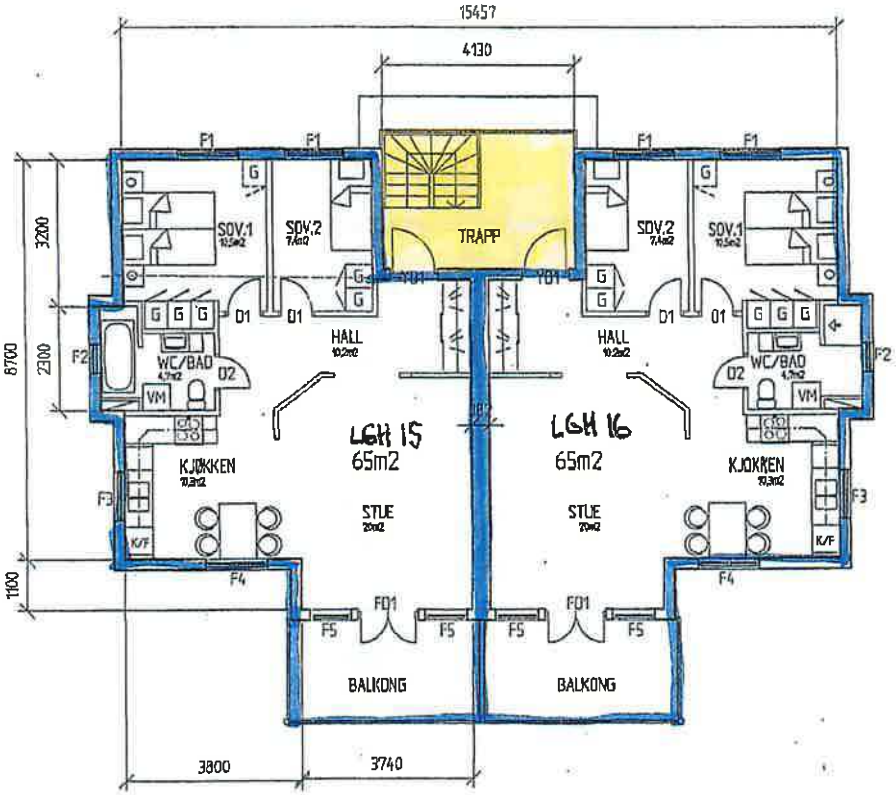

2076/512 SARPSBORG
SEKSJON 3,4,7,8,11,12 (3. ETG)
FELLESAREAL
63 C
63 B
63 A
3 ETG
12
11
8
7
4
3
SDV2
SDV1
LOFT
D1
D1A
F9
F10
F2A
F11
3000
500
4130
4100
3265
1910
700
710
1000
940
3435


2076/512 SARPSBORG
SEKSJON 13, 14 (GRÅLUMVEIEN 63 D)
FELLESAREAL
LGH 14
65m2
STUE
LGH 13
65m2
STUE
TRAPP
HALL
BOD
KJØKKEN
WC/BAD
SOV.1
SOV.2
UTEPLATS
1. ETG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-08-19 10:19

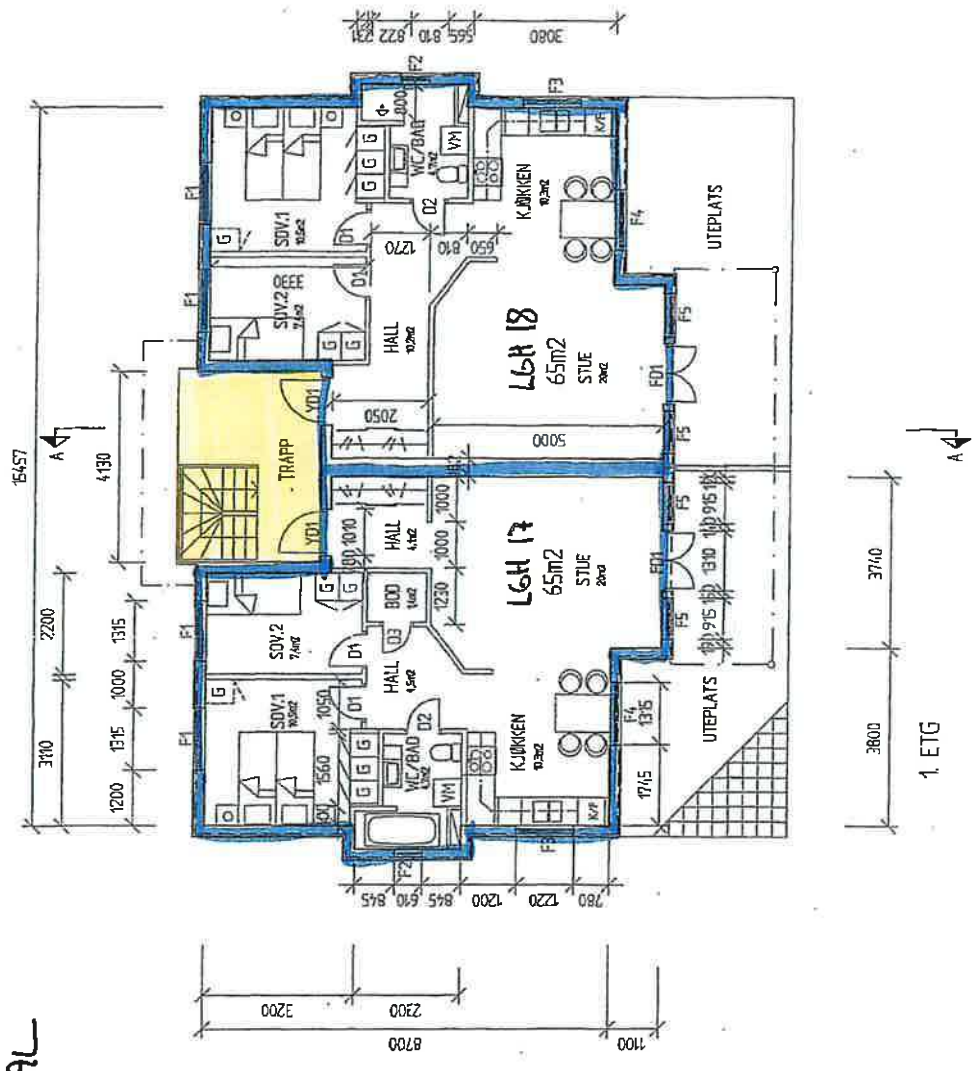
11-01/E

2076/512 SARPSBORG
SEKSJON 15, 16 (GRÅLUMVEIEN 63 D)
FELLESAREAL



2. ETG

Side 10 av 13



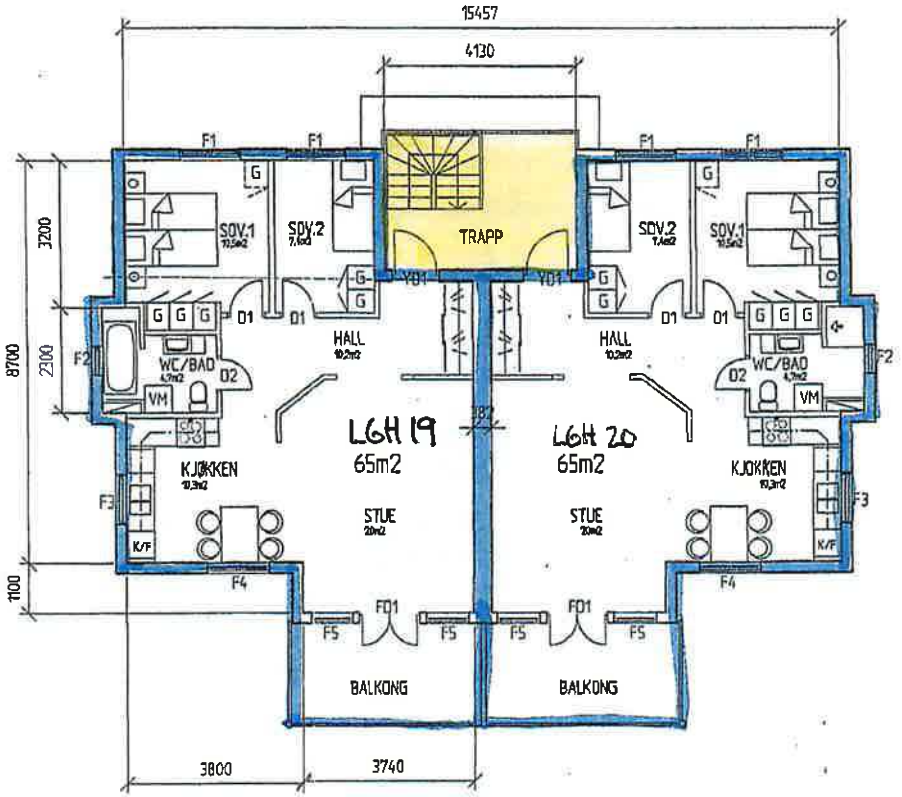
2076/512 SARPSBORG
SEKSJON 17, 18 (GRÅLUMVEIEN 63 E)
FELLESAREAL

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-08-19 10:19

2076/512 SARPSBORG

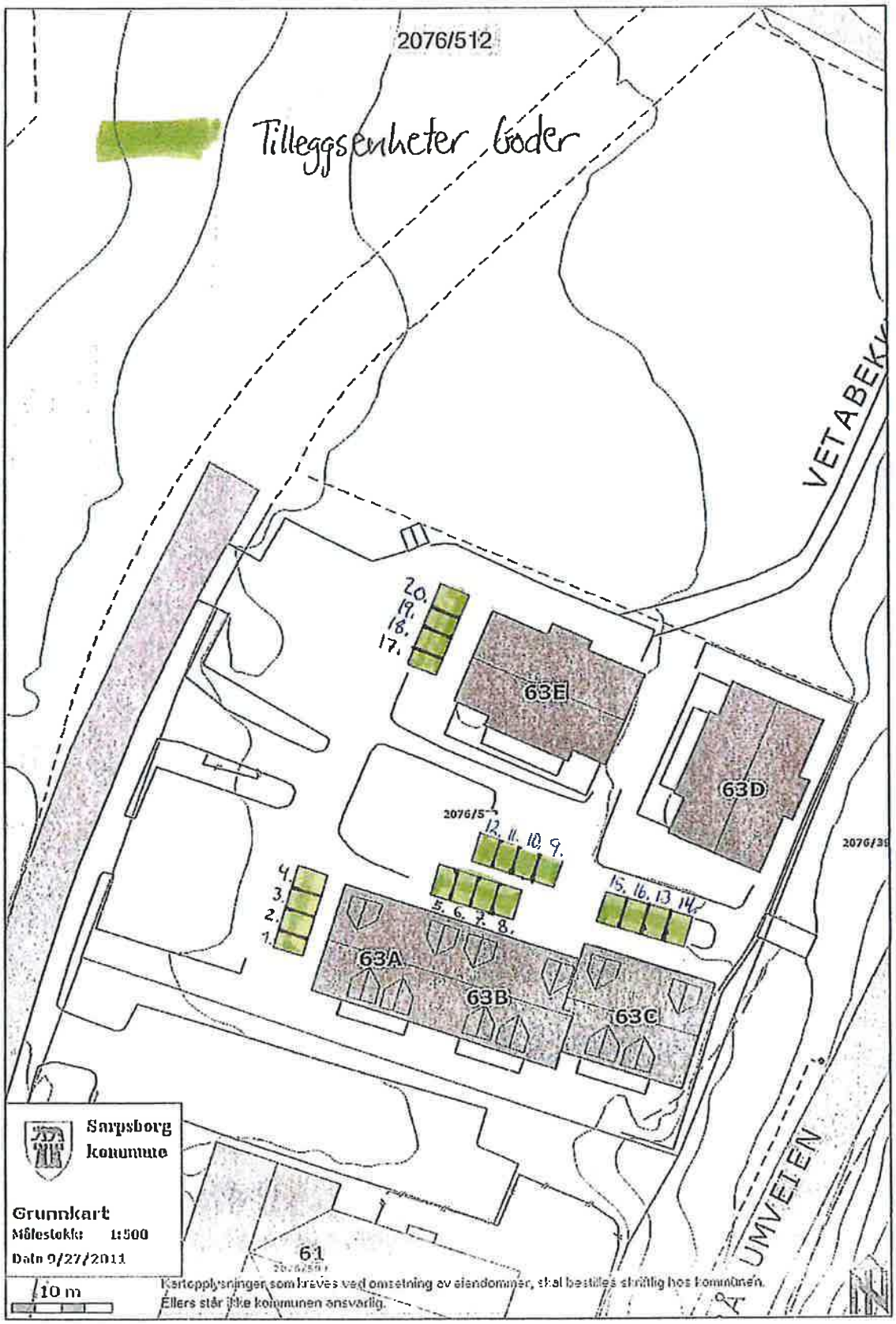
SEKSJON 19, 20 (GRÅLUMVEIEN 63 E)

FELLESAREAL



2. ETG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/1082118/200
Uthentet 2024-08-19 10:19



Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2076/512/0/14
Adresse: Grålumveien 63D
Dato: 16.08.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



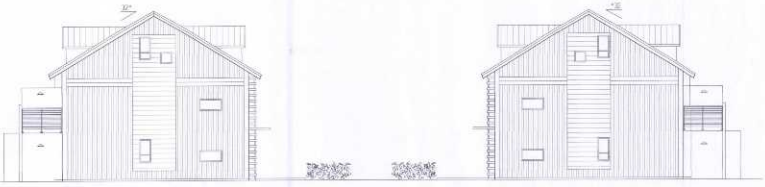
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



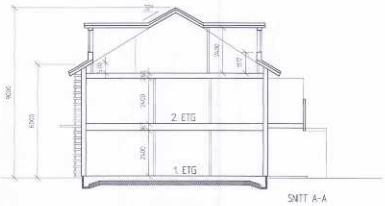
ENTREFASAD



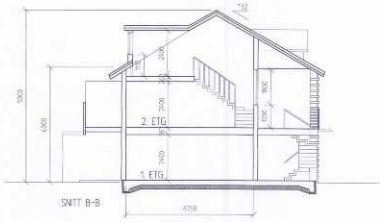
GÅRDSFASAD



GÅRDSFASAD GÅRDSFASAD



SNITT A-A



SNITT B-B

ARBETSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AB

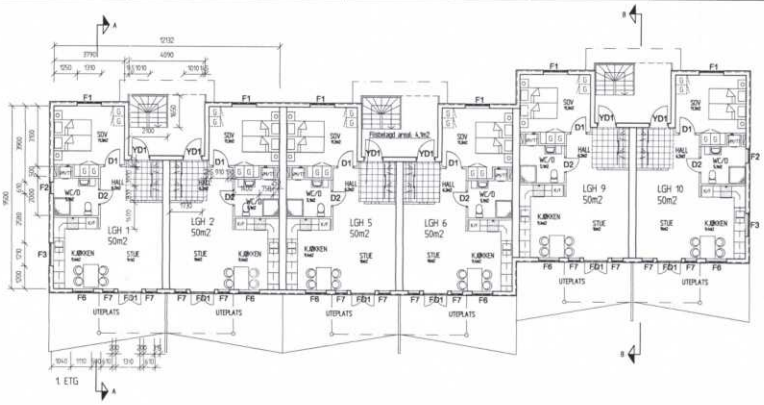
GRÅLUMSVEIEN

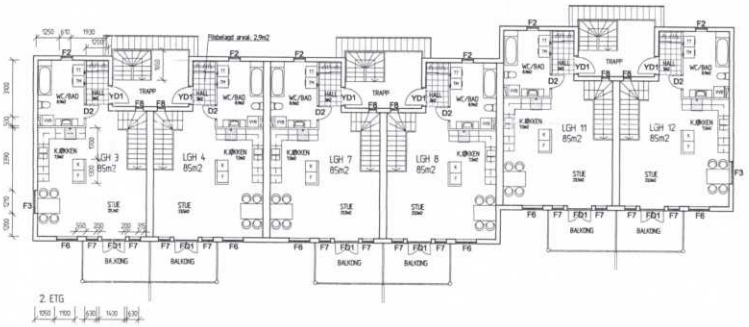
29.04.2005

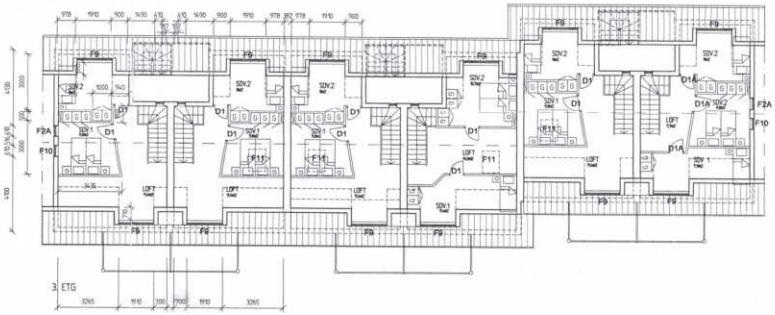
NYBYGGNAD
GRÅLUMSVEIEN
SARPSBORG
FASADER, SNITT HUS-A

1100

A35-01







BYA (1 HUS) = 344m2

LGH 1,2,5,6,9,10
BOA = 50m2

LGH 3,4,7,8,11,12
BOA = 89m2

Vedlegg E-02

ARBETSHANDLINGAR

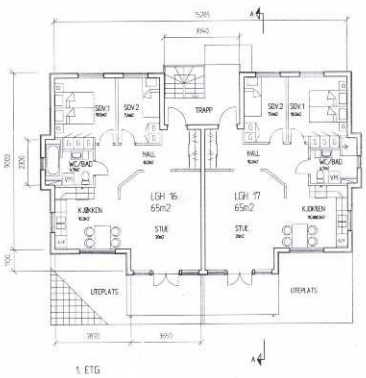
BRIGHT ARKITEKTER AB

GRÅLUMSVEIEN

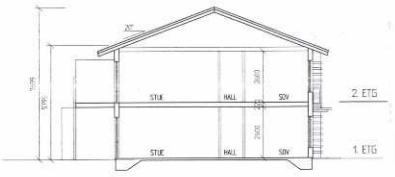
ORDRE nr. s05-003	KTR. / KONTROLL nr. KG	HANDLEGG KG
DATO 10.09.2005	ARCHIVE	

NYBYGGNAD
GRÅLUMSVEIEN
SARPSBORG
PLANER, SNITT HUS-A

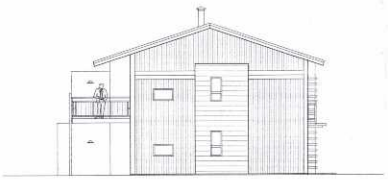
SKALA 1:100	TEGNING nr. A30-011



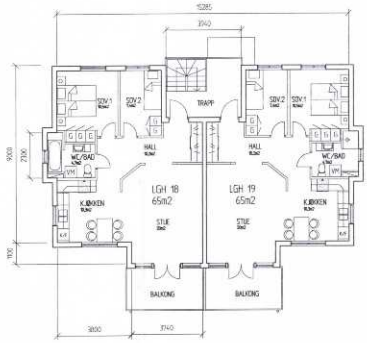
1. ETG



SNITT A-A



GAVELFASAD



2. ETG



ENTREFASAD



GÅROSFASAD

BYA = 145m2

LGH 16,17,18,19
BOA = 65m2

Vedlegg E-03

ANBUDSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AS
OSLOVEIEN 46, 4312 SANDNES, POSTBOKS 8, 4313 SANDNES
TEL: +47 51 61 61 00, FAX: +47 51 61 61 01

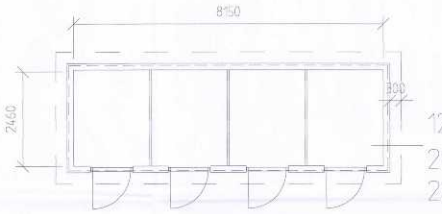
GRÅLUMSVEIEN

PROSJ.NR	TEGN / KONSTRUERT AV	KONTROLLERT
s05-003	KG	KG

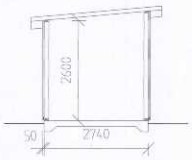
DATO: 22.04.2005

NYBYGGNAD
GRÅLUMSVEIEN
SARPSBORG
PLANER, SNITT, FASADER HUS-C

SKALA	NUMMER
1:100	A30-03



120x45 REGEL
28x70 SPIKLÄKT
22 PANEL



SPORTSBOD

ARBETSHANDLING

BRIGHT ARKITEKTER AB

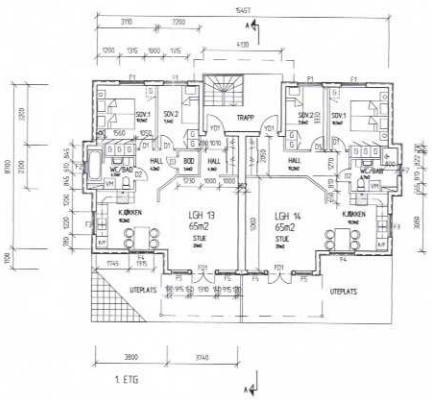
GRÄLUMSVEIEN

GRANSK AV	RITAT / KONTROLL AV	KONTROLL
s05-003	KG	KG

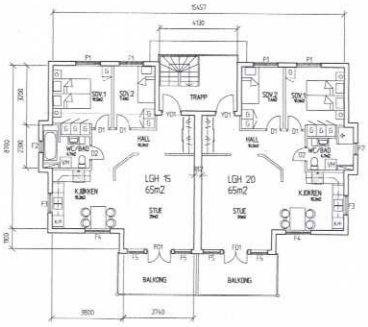
DATUM: 02.05.2005

NYBYGGNAD
GRÄLUMSVEIEN
SARPSBORG
PLANER SNITT SPORTSBOD

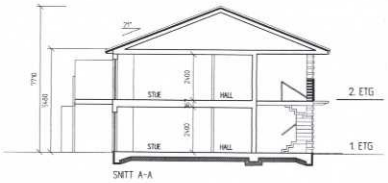
SKALA	NUMMER	REV
1:50	A30-04	



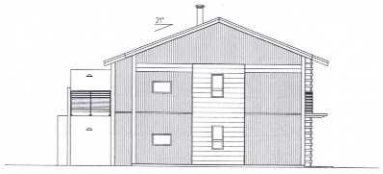
1. ETG



2. ETG



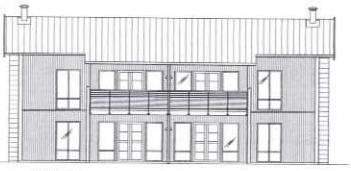
SNITT A-A



GAVELFASAD



ENTREFASAD



GÅRDSFASAD

HUS 1C	HUS 2C
LGH 13	LGH 16
LGH 14	LGH 17
LGH 15	LGH 18
LGH 20	LGH 19

BYA = 160m2

LGH 13,14,15,20
BOA = 65m2

Vedlegg 6-04

ARBETSHANDLINGAR

BRIGHT ARKITEKTER AB

GRÅLUMSVEIEN

PROSJEKT NR	KONSTRUERT AV	TEGNET AV
s05-003	KG	KG

DATO: 27.09.2005

NYBYGGNAD
GRÅLUMSVEIEN
SARPSBORG
PLANER, SNITT, FASADER HUS-1C

SKALA	TEGNING NR.	REV
1:100	A30-031	

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

Utskriftsdato: 16.08.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2076	**Bruksnr.**	512	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 316 m^2 **KPHensynsonenavn** 21035 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 5 m^2 **Arealbruk** Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende
	Delareal 3 311 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21035
Navn	Grålumveien 63
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.04.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/945/2135.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 852 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B1
	Delareal 50 m^2 **Formål** Høyspenningsanlegg
	Delareal 50 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet **Feltnavn** T
	Delareal 58 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F3
	Delareal 67 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 289 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** F4

Skatteetaten

Dato
01.04.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KURSIV EIENDOMSMEGLING AS
Kalnesveien 5
1712 GRÅLUM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 2076 Bnr 512 Fnr 0 Snr 11

Eiendommens adresse:

Grålumveien 63C, 1718 GREÅKER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 903 130
Som sekundærbolig:	kr 3 612 519

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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

Utskriftsdato: 16.08.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2076	**Bruksnr.**	512	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	14
Adresse	Grålumveien 63D, 1718 GREÅKER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
10135403	272	03.01.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	94

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

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.



Boliginformasjon

138 - Sameiet Grålumveien 63

Utarbeidet av Agio Forvaltning

24.03.2025

Innhold

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

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Kursiv Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	193250056
Vår ref.:	BO-2025-138-011
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	24.03.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse *«193250056»* på andel/seksjon nummer 11 i 138 - Sameiet Grålumveien 63 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

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

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

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

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	138 - Sameiet Grålumveien 63
Org.nr.:	998096928
Seksjons-/andelsnr.:	011
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	2076/512/011
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Freddy Karlsen
Styrets epost:	gralumveien63@styremail.no

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP3162007.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Grålumveien 63 C, 1718 GREÅKER
Eier 1 iht. vårt register:	Mohammadi, Ali Agha
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Dugnadsavgift	100,00
Kapitalkostnader renter lån 2	710,80
Kapitalkostnader avdrag lån 2	525,79
Andel felleskostnader	2 374,97
Totale fellesutgifter pr. mnd.	**3 711,56**

Strømavtale for andelen/seksjonen kan opprettes her (trykk her).

Restanse:

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

Selgers restanse pr. 24.03.2025: **kr. 0,00**

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

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

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

Beskrivelse:	2241 - Lån 1636.74.27810
Geldende rente:	6,55 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	2 053 404,78
Registrert lånesaldo på leiligheten:	131 232,68
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	31.07.2038

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Andel av fellesgjeld pr. 24.03.2025:	**kr. 131 232,68**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	136 120
Andel formue pr. 31.12.2024:	64 811

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

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

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

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

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

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

Eierskiftemelding:

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

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

Viktig om forkjøpsrett:

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

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

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Din foretrukne forretningsfører



Protokoll fra årsmøtet 2024

138 - Sameiet Grålumveien 63

Org.nr. 998096928

Dokumentet er elektronisk signert

Protokoll fra årsmøtet 2024

Boligselskap	**138 - Sameiet Grålumveien 63**
Organisasjonsnummer:	998096928
Dato:	25.04.2024
Sted:	Digitalt via Zoom

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:
10 antall stemmeberettigede til stede
8 antall seksjonseiere til stede
2 fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Kristian Andreas Mikalsen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Merete Lindsta og Line Thoresen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Freddy Karlsen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Årsregnskapet 2023

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent.

3. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Honoraret for siste styreperiode har vært kr 39 000,-. Styret foreslår å holde styrehonoraret likt for kommende styreperiode 2024-2025.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 39 000,- i godtgjørelse til styret.

4. Valg av styreleder

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

Dagens styreleder er Freddy Karlsen

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder. Freddy Karlsen stiller til gjenvalg som styreleder for en periode på to år, fra 2024 til 2026.

Forslag til vedtak: Freddy Karlsen blir gjenvalgt som styreleder for perioden 2024 -2026.

Protokolleres: Freddy Karlsen ble enstemmig valgt som styreleder frem til ordinært årsmøte 2026.

Dokumentet er elektronisk signert

5. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:
Geir Andre Haugen
Vegard Borgen

Vegard Borgen er på valg. Det skal følgelig velges ett nytt styremedlem. Vegard Borgen stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på et år, fra 2024 til 2025.

Forslag til vedtak: Vegard Borgen blir gjenvalgt som styremedlem for perioden 2024 – 2025.

Protokolleres: Vegard Borgen ble enstemmig valgt som styremedlem frem til ordinært årsmøte 2025.

Dagens varamedlemmer er som følger:
Maria Masih
Andre Schøne-Westerdahl

Andre Schøne-Westerdahl er på valg. Det skal følgelig velges ett nytt varamedlem.

Forslag til vedtak: Andre Schøne-Westerdahl blir gjenvalgt som varamedlem for perioden 2024 – 2026.

Protokolleres: Andre Schøne-Westerdahl ble enstemmig valgt som varamedlem frem til ordinært årsmøte 2026.

Årsmøtet valgte følgende styre:

Rolle	Navn	Tjenesteperiode
Styreleder	Freddy Karlsen	2024 - 2026
Styremedlem	Vegard Borgen	2024 - 2025
Styremedlem	Geir Andre Haugen	2023 - 2025
Varamedlem	Maria Masih	2023 - 2025
Varamedlem	Andre Schøne-Westerdahl	2024 - 2026

Møtet ble avsluttet kl. 18:25

Dokumentet er elektronisk signert

138 - Protokoll...

Name	Date
Mikalsen, Kristian Andreas	2024-05-06

Identification

bankID Mikalsen, Kristian Andreas

Name	Date
Thoresen, Line	2024-05-02

Identification

bankID Thoresen, Line

Name	Date
Linstad, Merete	2024-05-02

Identification

bankID Linstad, Merete

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

138 - Sameiet Grålumveien 63

Org.nr. 998096928

17.04.2024

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2024 for	**138 - Sameiet Grålumveien 63**
Organisasjonsnummer:	998096928
Dato:	25.04.2024
Sted:	Digitalt via Zoom
Tid:	18:00

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

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

Saksliste

1. **Konstituering**
   a) Status frammøte
   b) Godkjenning av innkalling
   c) Valg av referent
   d) Valg av møteleder
   e) Valg av protokollunderskrivere
   f) Valg av tellekorps
   g) Godkjenning av dagsorden

2. **Årsregnskapet 2023**

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

3. **Godtgjørelse til styret**

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Honoraret for siste styreperiode har vært kr 39 000,-. Styret foreslår å holde styrehonoraret likt for kommende styreperiode 2024-2025.

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

4. **Valg av styreleder**

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

Dagens styreleder er Freddy Karlsen

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder. Freddy Karlsen stiller til gjenvalg som styreleder for en periode på to år, fra 2024 til 2026.

Forsalg til vedtak: Freddy Karlsen blir gjenvalgt som styreleder for perioden 2024 -2026.

5. Valg av styre

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

Dagens styremedlemmer er som følger:

Geir Andre Haugen
Vegard Borgen

Vegard Borgen er på valg. Det skal følgelig velges ett nytt styremedlem. Vegard Borgen stiller til gjenvalg som styremedlem for en periode på et år, fra 2024 til 2025.

Forsalg til vedtak: Vegard Borgen blir gjenvalgt som styremedlem for perioden 2024 – 2025.

Dagens varamedlemmer er som følger:
Maria Masih
Andre Schøne-Westerdahl

Andre Schøne-Westerdahl er på valg. Det skal følgelig velges ett nytt varamedlem.

Skjema for fullmakt

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

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

Fullmaktshaver: _____

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2024 i 138 - Sameiet Grålumveien 63.

Fullmakten gjelder for

Navn: _____

Adresse: _____

Seksjon: _____

Dato: _____

Signatur: _____

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Årsregnskap 2023



ÅRSREGNSKAP 2023

138 - Sameiet Grålumveien 63

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Dokumentet er elektronisk signert

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	665 580	573 087	599 641	760 824
Sum innkrevde felleskostnader		**665 580**	**573 087**	**599 641**	**760 824**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	33 500	39 000	29 000	29 000
Personalkostnader	2	4 724	22 453	26 240	4 089
Vedlikehold og reparasjoner	3	1 921 326	10 499	53 369	29 218
Kabel-TV/Internett		133 406	114 974	121 538	142 413
Energi og brensel	4	5 224	5 456	5 702	6 000
Andre driftskostnader	5	44 944	26 795	26 044	36 262
Forretningsførerhonorar		27 824	26 124	28 005	29 772
Konsulenthonorar		11 125	0	0	15 872
Forsikring		77 973	68 388	77 280	88 110
Kontingenter		1 990	1 890	0	1 990
Sum driftskostnader		**2 262 035**	**315 580**	**367 177**	**382 725**
DRIFTSRESULTAT		**-1 596 455**	**257 507**	**232 464**	**378 099**
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		29 547	60	85 008	116 443
Finanskostnader	6	80 970	15 299	20 925	145 161
Netto finansposter		**-51 423**	**-15 239**	**64 083**	**-28 718**
ÅRSRESULTAT		**-1 647 879**	**242 268**	**296 547**	**349 381**
Overføringer					
Til annen egenkapital		-1 647 879	242 268	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 647 879**	**242 268**	**0**	**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	2 407
Andre kortsiktige fordringer	7	79 671	110 165
Sum fordringer		79 671	112 572
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	988 808	846 360
Sum omløpsmidler		**1 068 479**	**958 932**
SUM EIENDELER		**1 068 479**	**958 932**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	9, 10	-1 273 081	374 798
Sum egenkapital		**-1 273 081**	**374 798**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser	11	100 000	100 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	2 162 171	402 930
Sum langsiktig gjeld		**2 262 171**	**502 930**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		72 520	80 185
Skyldig offentlige avgifter		1	-336
Annen kortsiktig gjeld		6 868	1 355
Sum kortsiktig gjeld		**79 389**	**81 204**
Sum gjeld		**2 341 560**	**584 134**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 068 479**	**958 932**

Dokumentet er elektronisk signert

TROMSØ, 31.12.2023
138 - Sameiet Grålumveien 63

Freddy Karlsen	Vegar Borgen
Styrets leder	Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig 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. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifte i regnskapsåret.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	497 376
Dugnad	9 600
Kapitalinntekter avdrag	112 584
Kapitalinntekter renter	46 020
Sum Innkrevde felleskostnader	**665 580**

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	33 500
Styrehonorar	**33 500**
Arbeidsgiveravgift	4 724
Personalkostnader	**4 724**
Sum Personalkostnader	**38 224**

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Driftsmaterialer	1 513
Elektro	34 360
Reparasjon og vedlikehold	1 881 184
Utvendig anlegg	1 394
Vedlikehold uteareal	17 687
Ventilasjonsanlegg	-19 248
VVS	4 435
Sum Vedlikehold	**1 921 326**

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	5 224
Sum Energi og brensel	**5 224**

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	8 166
Bankgebyrer	3 028
Drivstoff	806
Porto	370
Skadedyrskontroll	5 320
Snøbrøyting	1 886
Velferd	15 503
Verktøy, utstyr m.m.	9 886
Øreavrunding	-20
Sum Andre driftskostnader	**44 944**

Dokumentet er elektronisk signert

Note 6 Finanskostnader

	2023
Renter lån - 1636.74.27810	63 412
Renter lån INNFRIDD	17 558
Sum Finanskostnader	**80 970**

Note 7 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	79 671
Sum Andre kortsiktige fordringer	**79 671**

Note 8 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1503.43.27448	312 232
Plasseringskonto 1503.43.27480	666 445
Sperret konto 1506.93.77014	10 131
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	**988 808**

Note 9 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	374 798	374 798
Årets resultat	-1 647 879	-1 647 879
Egenkapital 31.12.	**-1 273 081**	**-1 273 081**

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Dokumentet er elektronisk signert

Note 10 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	**877 728**	**692 017**
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	-1 647 879	242 268
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-79 457	-56 557
Innfrielse lån	-361 302	0
Opptak av lån	2 200 000	0
Årets endring i disponible midler	**111 362**	**185 711**
Disponible midler 31.12	**989 090**	**877 728**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 068 479	958 932
Kortsiktig gjeld	79 389	81 204
Disponible midler	**989 090**	**877 728**

Note 11 Avsetning til forpliktelser

	2023
Andre avsetninger for forpliktelser	100 000
Sum Avsetning til forpliktelser	**100 000**

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1213.82.89115		
Renter 31.12.: 5,60%, siste forfall 2029		
Opprinnelig 2019	600 000	
Nedbetalt tidligere	197 070	
Nedbetalt i år	402 930	
		0
Lån DNB 1636.74.27810		
Renter 31.12.: 6,55%, siste forfall 2038		
Opprinnelig 2023	2 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	37 829	
		2 162 171
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 162 171**

Sameiet har ikke avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Dokumentet er elektronisk signert

138 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Borgen, Vegar	**2024-04-10**	**Karlsen, Freddy**	**2024-04-16**

Identification



Borgen, Vegar

Identification



Karlsen, Freddy

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROTOKOLL ÅRSMØTE 2023

138 - Sameiet Grålumveien 63

ORG NR 998 096 928

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL fra ordinært årsmøte i Sameiet Grålumveien 63

Dato: 10.05.2023

Møtet ble åpnet av: Kristian Andreas Mikalsen

Til stede fra styret: Freddy Karlsen og Vegard Borgen.

Til stede fra Agio Forvaltning: Kristian Andreas Mikalsen

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 02.05.2023 pr. kjente epost og postadresser. Innkalling skal være gjennomført med minimum 8 og maksimum 20 dagers varsel.

1. Konstituering

A. Status frammøtte:
Protokolleres:
10 antall stemmeberettigede til stede
9 antall seksjonseiere til stede
1 antall fullmakter

B. Orientering om hvordan og når årsmøte er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent

C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Kristian Andreas Mikalsen

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Kristian Andreas Mikalsen

E. Valg av minst 2 stk. til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valgt:
1. Freddy Karlsen
2. Ann-Jeanett Schøne-Westerdahl

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Freddy Karlsen tar ansvar for telling av stemmer

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Protokolleres: Det ordinære årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Styrets årsmelding 2022

Protokolleres: Styrets årsmelding var kun til orientering.

3. Årsregnskap 2022

Protokolleres: Årsregnskap 2022 ble enstemmig godkjent.

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret for siste styreperiode har vært kr 39 000,-. Styret foreslår å holde beløpet likt for den kommende styreperioden 2023-2024.

Protokolleres: Forslag enstemmig godkjent.

5. Valg av styret

Dagens styre består av:

Verv:	Navn:	Valgt:
Styreleder	Freddy Karlsen	2022-2024
Styremedlem	Kim-Johnny Belsby	2022-2024
Styremedlem	Vegard Borgen	2022-2023
Varamedlem	Geir Andre Haugen	2022-2023
Varamedlem	Andre Schøne-Westerdahl	2022-2023

Det skal velges 1 styremedlem og 2 varamedlem.

Kim-Johnny Belsby fratrer rollen som styremedlem.

Vegard Borgen stiller til valg som styremedlem.

Protokolleres: ble enstemmig valgt til styremedlem for en periode på 1 år.

Geir Andre Haugen stiller til valg som styremedlem.

Protokolleres: ble enstemmig valgt til styremedlem for en periode på 2 år.

Maria Masih stiller til valg som varamedlem.

Protokolleres: ble enstemmig valgt til varamedlem for en periode på 2 år.

Andre Schøne-Westerdahl stiller til valg som varamedlem.

Protokolleres: ble enstemmig valgt til varamedlem for en periode på 1 år.

Dokumentet er elektronisk signert

Etter ordinært årsmøte 2023 består styret av følgende:

Verv:	Navn:	Valgt:
Styreleder	Freddy Karlsen	2022-2024
Styremedlem	Vegard Borgen	2023-2024
Styremedlem	Geir Andre Haugen	2023-2025
Varamedlem	Maria Masih	2023-2025
Varamedlem	Andre Schøne-Westerdahl	2023-2024

6. Innmeldte saker:

Protokolleres: Det forelå ingen innmeldte saker.

7. Avslutning

Møtet ble avsluttet kl. 18:30.

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møtelederen skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____	_____	_____
Møteleder	Protokollunderskriver	Protokollunderskriver

Dokumentet er elektronisk signert

138 - Protokoll...

Name	Date
Karlsen, Freddy	**2023-05-12**

Identification

bankID PÅ MOBIL Karlsen, Freddy

Name	Date
Mikalsen, Kristian Andreas	**2023-05-11**

Identification

bankID Mikalsen, Kristian Andreas

Name	Date
Schøne-Westerdahl, Ann-J	**2023-05-11**

Identification

bankID PÅ MOBIL Schøne-Westerdahl, Ann-J

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

138 - Sameiet Grålumveien 63

ORG NR 998 096 928

Dokumentet er elektronisk signert

PROTOKOLL fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grålumveien 63

Dato: 10.07.2023

Møtet ble åpnet av: Kristian Andreas Mikalsen

Til stede fra Agio Forvaltning: Kristian Andreas Mikalsen

Godkjenning av innkalling: Innkalling ble utsendt 06.07.2023 pr. kjente epost og postadresser. Innkalling skal være gjennomført med minimum 3 dagers varsel.

1. Konstituering

A. Status frammøtte:
Protokolleres:
6 antall stemmeberettigede til stede

B. Orientering om hvordan og når årsmøte er innkalt.
Protokolleres: Innkallingen ble enstemmig godkjent

C. Valg av referent:
Protokolleres: Til referent ble valgt: Kristian Andreas Mikalsen

D. Valg av møteleder:
Protokolleres: Til møteleder ble valgt: Kristian Andreas Mikalsen

E. Valg av minst 2 stk. til å underskrive protokollen (sammen med møteleder)
Protokolleres: Til å undertegne protokollen ble valgt:
1. Freddy Karlsen
2. Vegard Borgen

F. Valg av tellekorps
Protokolleres: Møteleder tar ansvar for telling av stemmer

G. Godkjenning av dagsorden
Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsorden godkjennes

Protokolleres: Det ekstraordinære årsmøtet ble erklært lovlig satt.

Dokumentet er elektronisk signert

2. Finansiering av vedlikehold i Sameiet Grålumveien 63

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar låneopptak i DNB Bank inntil kr 2.200.000 til dekning av kostnader i forbindelse med vedlikehold i sameiet. Lånets løpetid inntil 15 år, annuitetslån med månedlige terminer. Rente, omkostninger, sikkerhet, låneforutsetninger mv. iht. indikativt tilbud datert 26.06.23, samt iht. avtale mellom Agio Forvaltning og DNB.

Protokolleres: Forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

3. Avslutning

Møtet ble avsluttet kl. 18:10.

Protokollen undertegnes av de som er valgt til dette, kfr. pkt. 1 B. Møtelederen skal også undertegne protokollen.

Signaturer:

_____	_____	_____
Møteleder	Protokollunderskriver	Protokollunderskriver

Dokumentet er elektronisk signert

138 - Protokoll...

Name	Date
Mikalsen, Kristian Andreas	**2023-07-11**

Identification

BankID Mikalsen, Kristian Andreas

Name	Date
Borgen, Vegar	**2023-07-11**

Identification

BankID PÅ MOBIL Borgen, Vegar

Name	Date
Karlsen, Freddy	**2023-07-23**

Identification

BankID PÅ MOBIL Karlsen, Freddy

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER
FOR SAMEIET GRÅLUMVEIEN 63

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

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

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



138 - Sameiet Grålumveien 63
Budsjett
2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: _____
Freddy Karlsen

agio FORVALTNING

Dokumentet er elektronisk signert

138 - Sameiet Grålumveien 63
Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	521 000	521 000
Kapitalinntekter	239 000	78 000
Andre inntekter	-	-
Sum driftsinntekter	**760 000**	**599 000**
Kostnader:		
Styrehonorar	29 000	29 000
Personalkostnader	4 000	4 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	29 000	53 000
Kabel-TV/Internett	142 000	122 000
Renhold	-	-
Energi og brensel	6 000	6 000
Andre driftskostnader	36 000	26 000
Revisjonshonorar	-	-
Forretningsførerhonorar	30 000	28 000
Konsulenthonorar	16 000	-
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	88 000	77 000
Kommunale avgifter	-	-
Kontingenter	2 000	-
Sum driftskostnader	**382 000**	**345 000**
Driftsresultat	378 000	254 000
Finansinntekter / kostnader		
Finansinntekter	116 000	85 000
Finanskostnader	145 000	12 000
Resultat finansposter	-29 000	73 000
Årsresultat	**349 000**	**327 000**
Estimering disponible midler		
Budsjettert årsresultat	349 000	327 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	2 200 000
Nedbetaling lån	-94 000	-76 000
Endring i disponible midler	**255 000**	**2 451 000**
Disponible midler pr 01.01 innv. år	778 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	-2 288 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	**1 196 000**	

**Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.*

Dokumentet er elektronisk signert

Inntekter felleskostnader

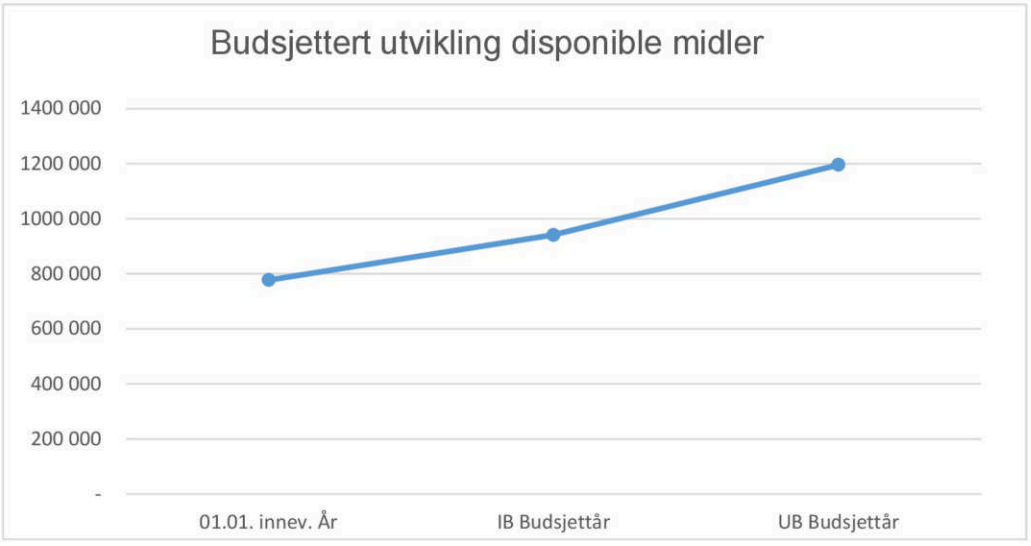
Andel felleskostnader brøk pr. andel pr. mnd			
Type	**Antall**	**Dagens andel**	**Budsjett**
1	6	1 803	1 803
2	6	2 375	2 375
3	8	2 048	2 048
Antall andeler	20		
Sum andel felleskostnader		**41 448**	**41 448**
Endring felleskostnader			0,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.	20	41 448	497 377	-	-	**497 377**
3114	Dugnad	20	100	24 000	107	100	**24 000** *
			Sum	521 377			**521 377**

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt		-
3150	Premium medlem Huseierne		
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	94 286	75 720
3107	Kapitalinntekter renter	145 161	29 276
	Sum kapitalinntekter	239 447	104 996



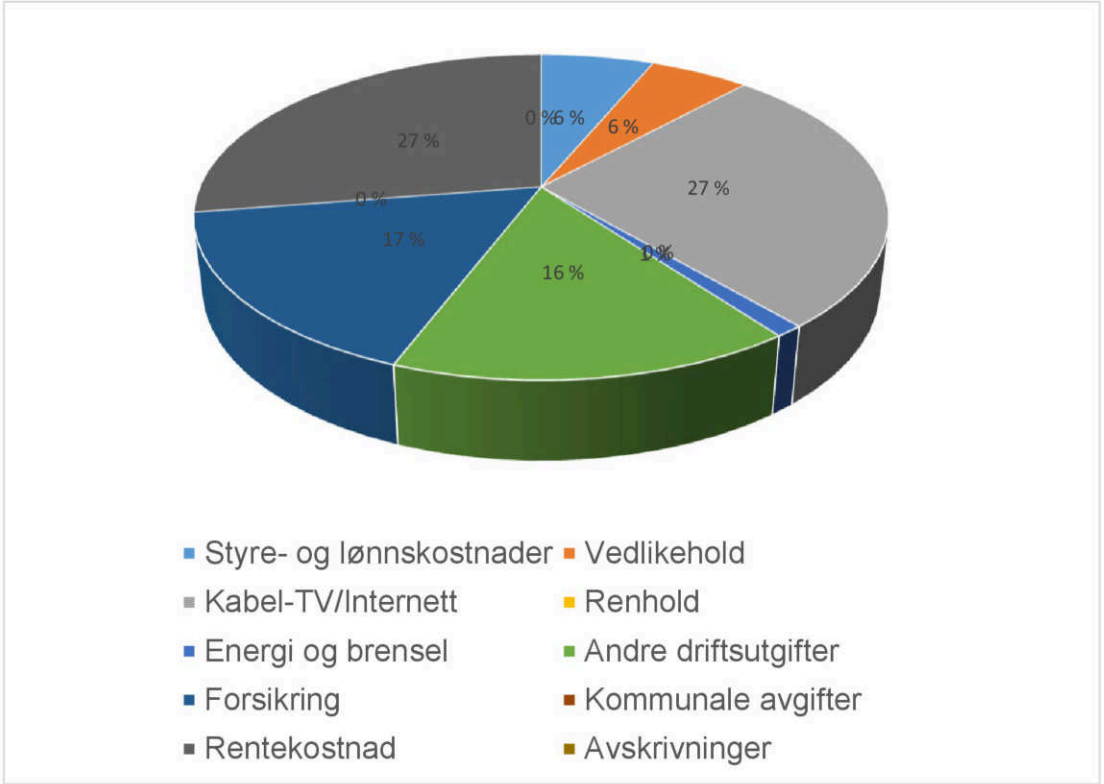
Dokumentet er elektronisk signert

Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

		Satser	Budsjettår
5330	**Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)**		**29 000**
5010	Lønn ansatt		-
	Annen lønn		-
5190	Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411	Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410	Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	4 089
5945	Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410	Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990	Annen personalkostnad		-
	Sum personalkostnader		**4 089**
	Sum styrehonorar og personalkostnader		**33 089**

Fordeling kostnader



Dokumentet er elektronisk signert

Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	**0**

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivinger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	**Sum avskrivinger**	**0**

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0		**0**
6310	Leie container/søppelkjøring	0		0	0		**0**
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	0		0	0		**0**
6321	Vannavlesning	0		0	0		**0**
6325	Søppelsug FDV	0		0	0		**0**
6340	Elektrisk energi	4 816	6 000	5 701	3 376		**6 000**
6341	Propan	0		0	0		**0**
6342	Fyringsolje	0		0	0		**0**
6345	Fjernvarme	0		0	0		**0**
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0		**0**
6350	Gass	0		0	0		**0**
6360	Renhold	0		0	0		**0**
6361	Renhold inneareal	0		0	0		**0**
6400	Leie maskiner	0		0	0		**0**
6410	Leie inventar	0		0	0		**0**
6420	Leie datasystemer	0		0	0		**0**
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0		**0**
6440	Leie transportmidler	0		0	0		**0**
6490	Annen leiekostnad	0		0	0		**0**
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0		**0**
6520	Verktøy, utstyr m.m.	14 104		584	9 886		**14 104**
6450	Inventar	0		0	0		**0**
6550	Driftsmateriale	0		0	0		**0**
6551	Datautstyr	0		0	0		**0**
6560	Rekvisita	0		0	0		**0**
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0		**0**
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	47 000	1 877 669		**0**
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0		**0**
6602	VVS	6 327		0	4 435		**6 327**
6603	Elektro	0		224	0		**0**
6604	Utvendig anlegg	0		0	0		**0**
6605	Heiskostnader	0		0	0		**0**
6607	Driftsmaterialer	1 220		2 288	855		**1 220**
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0		**0**

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år		Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	0		0	0		**0**
6610	Leie vaktmester	0		0	0		**0**
6611	Malingsarbeid	0		1 243	0		**0**
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0		**0**
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0		**0**
6614	Garasjeanlegg	0		0	0		**0**
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0		**0**
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0		**0**
6617	Skadedyrskontroll	7 590		11 249	5 320		**7 590**
6618	HMS og internkontroll	0		0	0		**0**
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0		**0**
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0		**0**
6622	Elbil-lading	0		0	0		**0**
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0		**0**
6641	Kostnader dugnad	0		0	0		**0**
6642	Kontingenter	0		0	0		**0**
6643	Kurs	0		0	0		**0**
6700	Honorar revisjon	0		0	0		**0**
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0		**0**
6704	Beboerportal	0		0	0		**0**
6705	Honorar forretningsførsel	29 772		28 005	20 868		**29 772**
6706	Honorar konsulent	15 872		0	11 125		**15 872**
6720	Juridisk bistand	0		0	0		**0**
6780	Snøbrøyting	2 691		10 000	1 886		**2 691**
6781	Snømåking takterrasse	0		0	0		**0**
6785	Vedlikehold uteareal	21 671		2 264	15 190		**21 671**
6790	Annen fremmed tjeneste	0		351	0		**0**
6800	Kontorrekvisita	0		172	0		**0**
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0		**0**
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0		**0**
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0		**0**
6900	Telefon	0		0	0		**0**
6906	Kabel-TV/Internett	142 413		121 537	99 822		**142 413**
6910	Webside - drift	0		0	0		**0**
6940	Porto	528		1 000	370		**528**
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0		**0**
7400	Medlemskap Huseierne	1 990		0	0		**1 990**
7500	Forsikringspremie	88 110		77 280	58 480		**88 110**
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0		**0**
7501	Egenandel forsikring	0		0	0		**0**
7710	Styre- og generalforsamling	0		720	0		**0**
7715	Refusjon dugnad	0		0	0		**0**
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0		**0**
7751	Eiendomsskatt	0		0	0		**0**
7770	Bankgebyrer	3 461		2 319	2 426		**3 461**
7780	Velferd	3 567		0	2 500		**3 567**
7790	Andre driftskostnader	4 321		0	3 029		**4 321**
	Sum	**348 452**	**6 000**	**311 937**	**2 117 237**		**349 636**

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	778 000	941 000	1 196 000
Egenkapital	374 798	-1 586 202	-1 237 202

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	195 610	Kortsiktig gjeld	181 205
1935	Plasseringskonto	650 737	Langsiktig gjeld	402 930
1500	Kortsiktige fordringer	112 572	Sum gjeld	584 135
	Sum omløpsmidler	**958 919**	**Sum egenkapital og gjeld**	**958 932**

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	19 522
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	96 921
Sum finansinntekter		**116 443**

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
2 200 000	DNB	2 162 172	6,80 %	145 161	94 286
	Sum rentekostnader i budsjettår		**145 161**	*	
	Finanskostnad i budsjettår		**145 161**		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		**94 286**		
			Budsjettår	**Budsjett innev.år**	
8150	**Andre rentekostnader, gebyr mv.**		0	-	

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1636.74.27810
Opprinnelig lån	2 200 000
Restlån per. 01.01.	2 162 172
Rente	6,30 %
Avdrag budsjettår	94 286
Rente budsjettår	134 350
Sum kapitalkostnad	228 636
Rente ved justering	145 161

Oversikt fellesgjeld per enhet

Seksjon	nnlag fordelingsnø	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapitalkostnader/ mnd
1	226	0,0377	81 469	296	456	752
2	226	0,0377	81 469	296	456	752
3	383	0,0639	138 065	502	772	1 274
4	383	0,0639	138 065	502	772	1 274
5	226	0,0377	81 469	296	456	752
6	226	0,0377	81 469	296	456	752
7	383	0,0639	138 065	502	772	1 274
8	383	0,0639	138 065	502	772	1 274
9	226	0,0377	81 469	296	456	752
10	226	0,0377	81 469	296	456	752
11	383	0,0639	138 065	502	772	1 274
12	383	0,0639	138 065	502	772	1 274
13	293	0,0488	105 621	384	591	975
14	293	0,0488	105 621	384	591	975
15	293	0,0488	105 621	384	591	975
16	293	0,0488	105 621	384	591	975
17	293	0,0488	105 621	384	591	975
18	293	0,0488	105 621	384	591	975
19	293	0,0488	105 621	384	591	975
20	293	0,0488	105 621	384	591	975
Sum	**5 998**	**1,00**	**2 162 172**	**94 286**	**145 161**	**239 447**

Dokumentet er elektronisk signert

138 - Budsjett ...

Name	Date
Karlsen, Freddy	**2023-12-06**

Identification

bankID Karlsen, Freddy

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ORDENSREGLER FOR SAMEIET GRÅLUMVEIEN 63

1. Trappeoppgang

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

2. Uteområdene

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

3. Avfallshåndtering

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

4. Parkering

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

5. Bruk av balkong/terrasse

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

6. Dyrehold

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

7. Barn

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

8. Tekniske installasjoner

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

9. Ro i boligen

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

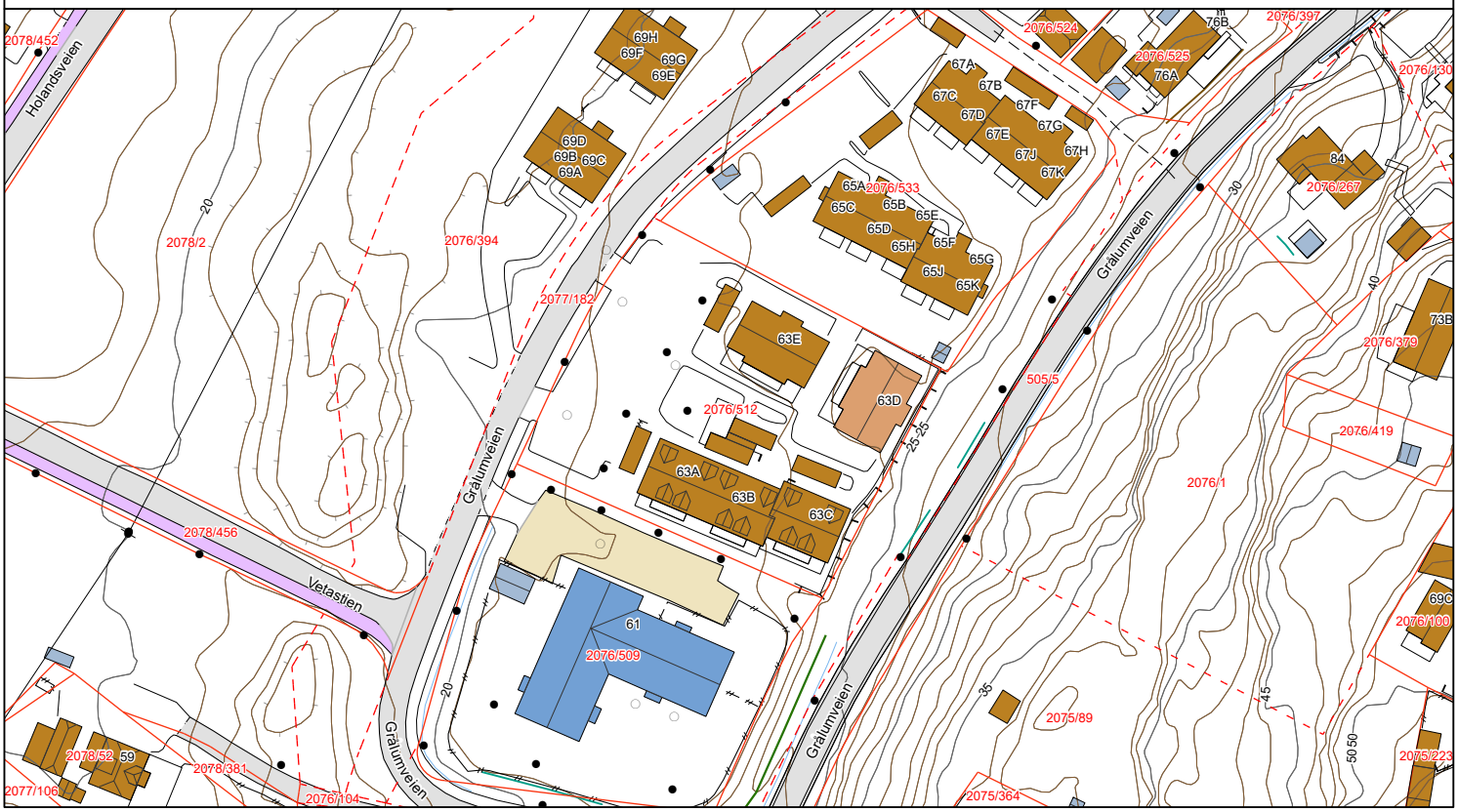
10. Håndheving av ordensreglene, klageprosedyrer o.l

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

Oversiktskart

Adresse: **Grålumveien 63E, 1718 Greåker**
Gnr/Bnr: **3105/2076/512/0/14**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3316 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.08.2024



Matrikkelkart

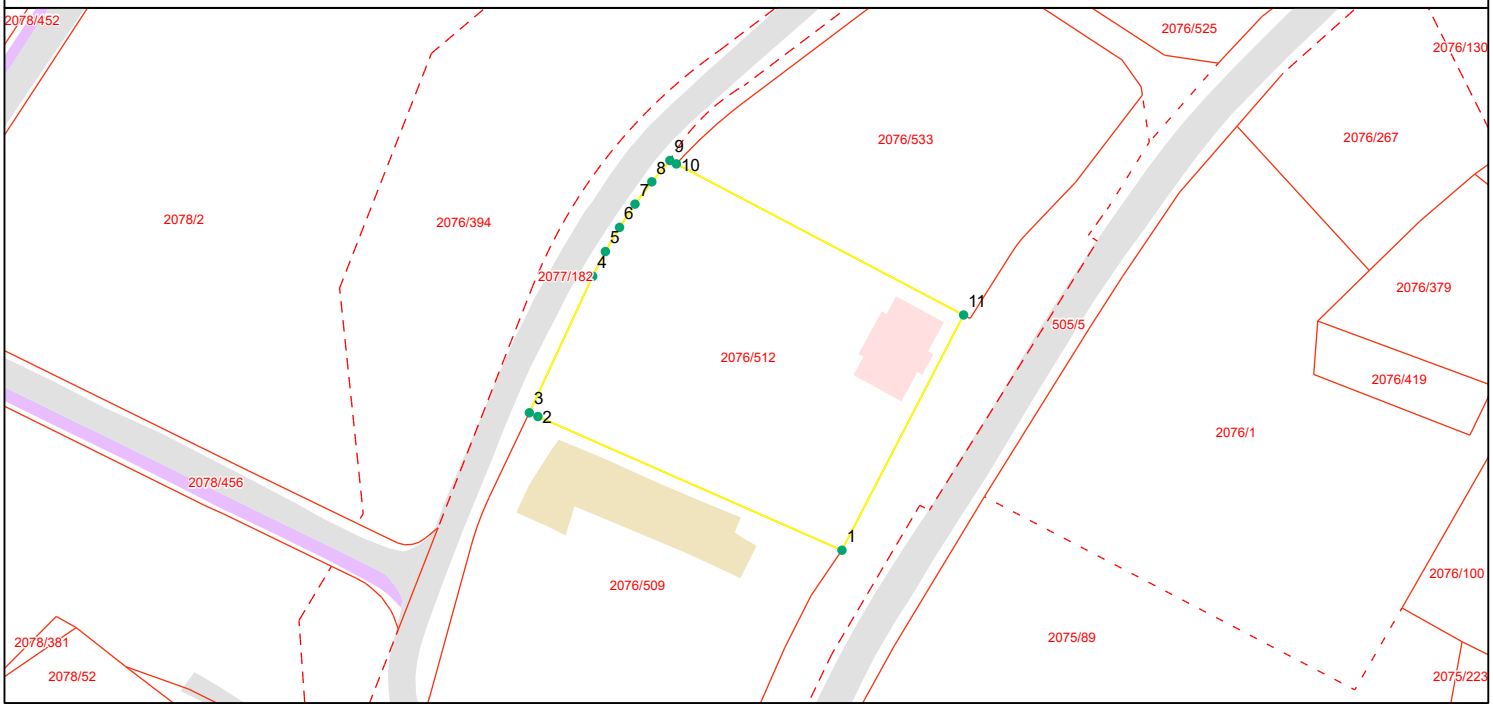
Adresse: **Grålumveien 63E, 1718 Greåker**
Gnr/Bnr: **3105/2076/512/0/14**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3316 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 16.08.2024

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3316 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6577474.7	274549.36	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	62.02	0
2	6577499.7	274492.6	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	14	1.75	0
3	6577500.41	274491	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	28.11	0
4	6577525.91	274502.82	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Totalstasjon	13	5.22	0
5	6577530.56	274505.19	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	5.23	0
6	6577535.07	274507.84	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	5.22	0
7	6577539.42	274510.72	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	5.23	0
8	6577543.6	274513.86	Ikke spesifisert	Ukjent	Totalstasjon	13	5.22	0
9	6577547.58	274517.23	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	58	1.38	0
10	6577546.94	274518.45	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	60.6	0
11	6577518.69	274572.06	Ikke spesifisert	Murhjørne	Totalstasjon	13	49.51	0

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:
Grålumveien 63C, 1718 Greåker
Gnr. 2076, Bnr. 512, Snr. 11, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250056

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Thor-Martin Frøyland

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

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
