PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

BJØRNSTADSLETTA 39

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

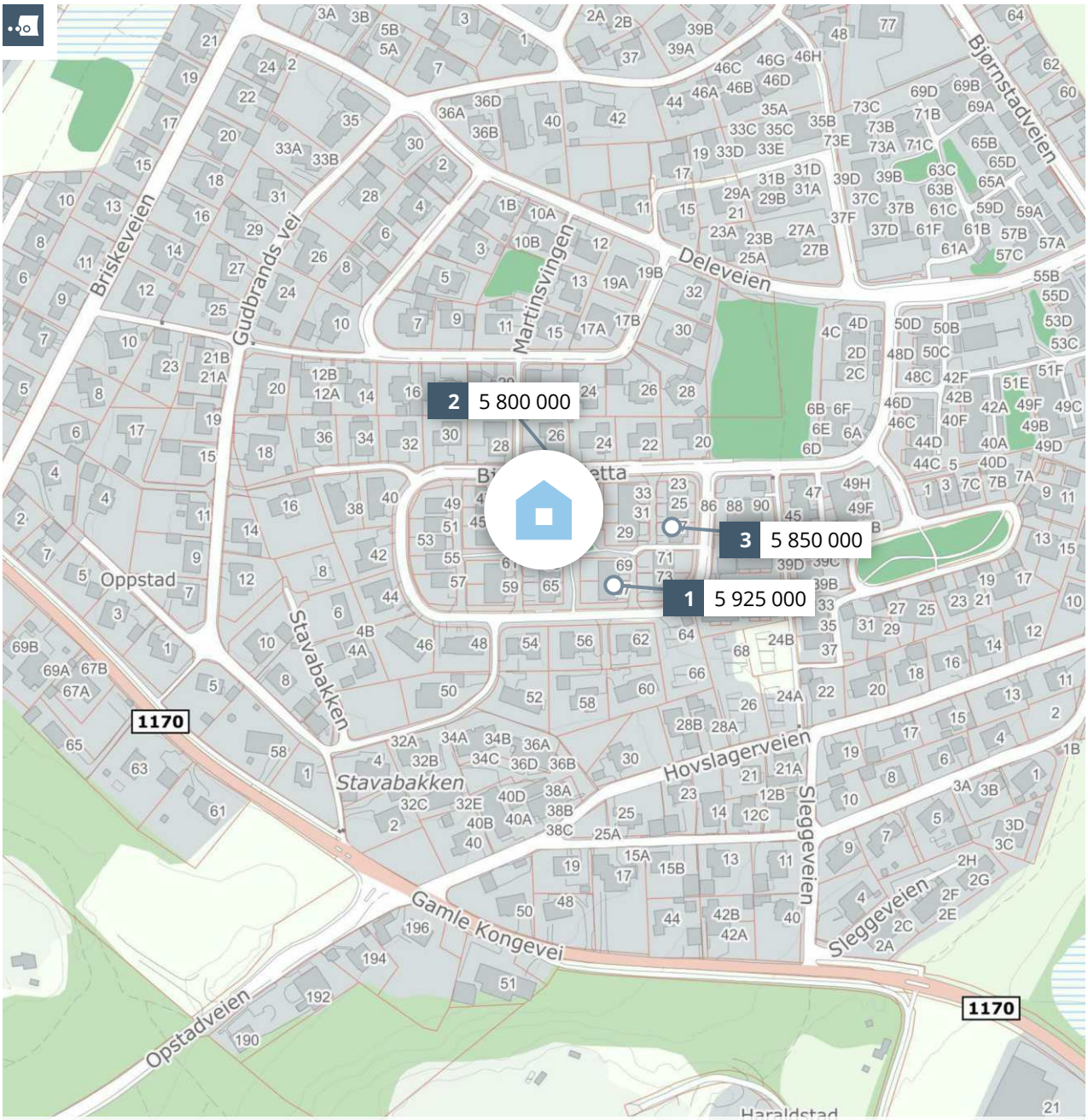
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BJØRNSTADSLETTA 39

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 02.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 2047 BNR 276 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

5 950 000

-	5 950 000	46 124
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					335 m²	
Byggeår					2020	

Fellesutgifter	2 143
Formue	40 000
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bjørnstadsletta 67				12.11.2024	5 800 000	**5 925 000**	0	5 925 000	**45 930**
	129 m²	2021	348 m²	3 sov						
2	Bjørnstadsletta 35				19.07.2024	5 800 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**43 284**
	134 m²	2021	273 m²	4 sov						
3	Bjørnstadsletta 27				24.05.2023	5 900 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**44 656**
	131 m²	2020	266 m²	4 sov						

Velkommen til Bjørnstadsletta 39 og denne flotte eneboligen. Her bor du i enden av rekka inn mot områdets fellesområder. Det er romslige uteområder og svært gode solforhold, fra morgen til kveld.

Inneholder:
1.et.: Entré m/garderobeskap, bad/vaskerom, stue/kjøkken
2.et.: 3 soverom, loftstue, bad, bod
Carport med sportsbod

Boligen er fra 2020 og har gjennomgående god standard:
-2 flislagte bad
-Varmekabler i hele 1. etasje og på bad i 2. etasje
-Varmepumpe/aircondition
-Parkett i alle beboelsesrom
-Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer (stekeovn, microovn, oppvaskmaskin, koketopp m/ventilator, kjøleskap og fryseskap)
-Stilig belysning

På Bjørnstadsletta bor du med gangavstand til butikker og skoler. Det er fine turområder i nærområdet og kort sykkelavstand til sykehuset Østfold på Kalnes.

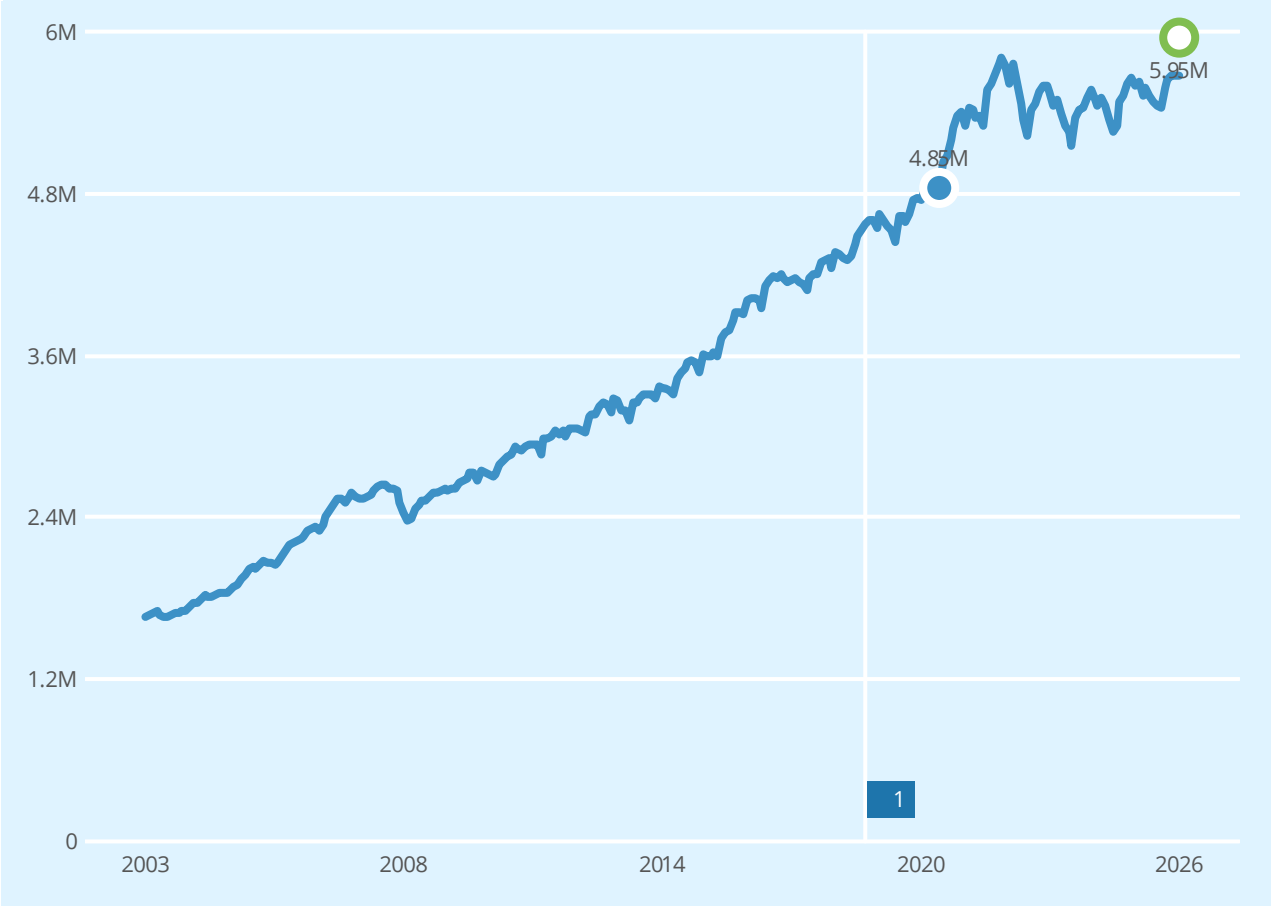
Kort oppsummert
-Enebolig i enden av rekka
-Carport m/elbillader
-Stor hage og stor veranda
-Overbygd terrasse
-Romslig vinkelstue
-Godt med lagringsplass

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.12.2020		17.12.2020	-	4 848 000	-	4 848 000

Eneboliger til salgs i BJØRNSTAD grunnkrets nå

1
eneboliger til salgs

6.2M
6.0M
5 850 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Eneboliger solgt i BJØRNSTAD grunnkrets siste 12 mnd

11
eneboliger solgt

5.7M
5 653 000 Prisantydning i snitt
5 618 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

46 124 Bjørnstadsletta 39
Totalpris 5 950 000

27 732 BJØRNSTAD grunnkrets i snitt siste 12 mnd

26 249 SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveier enebolig (i kjede)
Bjørnstadsletta 39
1712 Grålum



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Jostein Mathisen
Dato: 29/04/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2047, Bnr: 276
Hjemmelshaver:	Hans Jonas Klefbeck og Linda Jeanette Matheson Klefbeck
Seksjonsnr:	13
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	335 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Bjørnstad Søndre, felt BK2, BK3 og BK9. Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:	31 345,74 kr (årsprognose)
Forsikringsforhold:	Ikke relevant
Ligningsverdi:	Ikke relevant
Byggeår:	2020

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.04.2026
Forutsetninger:	Oppholdsvær på befaring. Boligen var bebodd og normalt møblert.
Oppdragsgiver:	Hans Jonas Klefbeck og Linda Jeanette Matheson Klefbeck
Tilstede under befaringen:	Hans Jonas Klefbeck, Jostein Mathisen
Fuktmåler benyttet:	Tramex

OM TOMTEN:

Dels skrående tomt med relativt flate partier rundt boligen. Asfalt i gårdsplass og carport. Belegningsstein ved inngangsparti. Plenarealer og varierende beplanting på pent opparbeidet tomt.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunnen. Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel utvendig. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2020. Ytterdør med 2-lags glass av samme alder og dør til sportsbod av samme alder. Etasjeskille konstruert i tre. Pulttak med lukket konstruksjon. Taket er tekket med sveiset asfaltbelegg. Stor veranda som utgjør tak over carport og sportsbod.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i hovedsak med normal alders-, vær- og bruksslitasje og i funksjonell stand. Det er påvist enkelte avvik ved kledning, vinduer/ytterdør og baderomsgulv som er ytterligere beskrevet senere i rapporten. Rapporten må leses i sin helhet for å kunne danne seg et komplett bilde av boligens tilstand. Bygningsdeler som omfattes av forskrift til avhendingslova er detaljert beskrevet senere i rapporten.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:

OPPVARMING:
-Elektrisk gulvvarme i hele 1.etg og på bad i 2.etg.
-Vedfyring i lukket vedovn
-Luft til luft varmepumpe fra 2022
-Elektriske ovner.

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere er installert i begge etasjer.
-Brannslukkingsapparat plassert på bad/vaskerom

DOKUMENTKONTROLL:

KILDER:
Oppdragsgiver
Spørreskjema og egenerklæring utfylt av oppdragsgiver
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker
Vedlikeholdsplan for sameiet. Utarbeidet av Witek Takst og Eiendom AS, datert 14.03.2025

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

1.etg:
ENTRÉ 5,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, fliser
BAD/VASKEROM 6,9m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN/TRAPP 49,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

2.etg:
TRAPP/STUE 22,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED TRAPP 10,1m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED BAD 13,4m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD 5,4m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
SOVEROM VED STUE 7,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BOD 3,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett

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

MERKNADER OM ANDRE ROM:

ANDRE ROM:
-Overflater og innredninger i øvrige rom som ikke er vurdert med egne tilstandsgrader er fra byggeår og fremstår i hovedsak med normal alders- og bruksslitasje.
-Punktvis knirk i parkett
-Utette skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende
-Stedvis oppsprekking i listefrie overganger.

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.
-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 13mm over lengre strekker på tvers av rommene der måling kunne utføres. Utført som stikkprøvekontroll.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering av boligen i forbindelse med salg.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver opplyser om:

2022:
-Montert varmepumpe. Faktura fra Tobben's Varmepumpeservice AS fremvist.
-Installert elbillader. Faktura fra Installatøren Fredrikstad AS fremvist.

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

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.Etasje	64	6		24
2.Etasje	65			57
SUM BYGNING	129	6		81
SUM BRA	135			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

©mstr.no

BRA-i:

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

BRA-e:

1.ETASJE: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde 1.etg: 2,49-2,50 meter.
Takhøyde: 2.etg: 2,48-3,66 meter.

GARASJE / UTHUS:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

29/04/2026



Jostein Mathisen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

BYGGEGRUNN, FUNDAMENTER OG RINGMUR:
Begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og fundamenter som ligger under terreng. I følge kart fra kommunen så består grunnen av randmorene/randmorenebelte og mulighet for marin leire er vurdert middels.
Boligen står på ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Store deler av ringmur er ikke synlig.

-Det er ikke observert skjevheter eller skader på øvrige bygningsdeler som indikerer ustabilt fundament eller byggegrunn annet enn hva som anses som normalt ut ifra alder.
-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Det ligger belegningsstein, asfalt og terrasse inntil muren. Vann fra taknedløp ledes til rør i grunnen. Vann fra nedløp på veranda ledes ut på terreng.

-Boligen har ikke kjeller eller øvrige bygningsdeler dypt i grunnen og terreng mot bygget er normalt tilpasset i henhold til byggemåte og tomtens utforming. Drenering er som oftest løst med at vann infiltreres i egnede tilførte masser i grunnen.

Merknader:

-Se vurdering i punkt 6 angående nedløp fra veranda.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

Yttervegger antatt ut ifra alder og tykkelse oppført bindingsverk med 20cm isolasjon. Utførelse og mengde isolasjon kan ikke verifiseres med sikkerhet. Vegger er kledd med liggende panel.

Merknader:

-Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse/veranda og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes.
-Der kledning ligger tett mot terreng så begrenses lufting bak kledning. Lufting er viktig slik at fukt som kommer til mellom kledning og vindtett sjikt dreneres og tørkes. Begrenset lufting gir økt risiko for fuktskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon.
-I hjørne mot nabo og hagen er det en skade på toppen av muren slik at overgang mot vegg ikke er tett. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader.
-Ved hjørner er det ikke godt sikret mot inntrengning av skadedyr og risiko for dette er til stede.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

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

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

Vinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass i trekarmer. Glass merket med årstall 2020. Ytterdør med 2-lags glass fra 2020. Tett dør til sportsbod av samme alder.

-Ok funksjon ved åpning/lukking av vinduer
-Ok funksjon ved åpning/lukking av dører

Merknader:

-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging.
-Beslag under ytterdør er løst og beskytter ikke mot vanninntrenging. Risiko for følgeskader er til stede.
-Beslag under dør bør festes og omramming på vinduer må slås/skrus tett mot karmer. Valgt løsning og plassering av vinduer og omramming gjør dette dette må gjøres med jevne mellomrom.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Pulttak konstruert i tre med lukket konstruksjon. Begrenset inspeksjonsmulighet, men alder og de observasjoner som kunne gjøres legges til grunn for vurdering.

-Spalter i takutstikk indikerer normal ventilering.
-Det ble ikke observert sprekker eller ujevnheter som tilsier at konstruksjonen er svekket.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2020

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Taket er tekket med asfaltbelegg fra byggeår. Inspisert fra stige på veranda og vurdering baseres på det som kunne observeres her, samt alder.

-Synlige deler av tekking fremstår i normal stand ut ifra alder.
-Alder tilsier at gjenstående forventet brukstid kan anses som lang

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Ingen inspeksjonsmulighet i hulrom der himling ikke er skrå i 2.etg.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TERRASSE 24m²:
Utgang fra stue til terrasse ved 1.etg som er anlagt nære terreng.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann.

VERANDA 57m²:
Utgang fra stue i 2.etg til veranda som overbygger, carport, sportsbod og terrasse ved 1.etg. Konstruksjon er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot støpte fundamenter.

-Konstruksjonen fremstår stabil.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. men enkelte bord ligger for tett sammen.
-Rekkverk er forskriftsmessig utformet.
-Avrenning, tetthet og avløp for tekking under tregulv kunne ikke kontrolleres. Det ble ikke påvist symptomer på lekkasjer ved inspeksjon på undersiden.

Merknader:

-Flere gulvbord har sprukket og er dels løse. Vedlikehold og utskiftinger kan planlegges.
-Taknedløp fra veranda slipper vann direkte mot terrassegulv og konstruksjon og dette vil gi økt slitasje og risiko for råte over tid. Vann bør ledes bort.
-Bærende søyler for veranda har påbegynt oppsprekking i bunnen som følge av fuktpåvirkning. Jevnlig vedlikehold er viktig slik at disse ikke råtner og svekker stabiliteten for konstruksjonen.

7. Våtrom

7.1 Bad/vaskerom 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder. Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Slett hvitmalt. Fremstår i ok stand.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje
-Opplegg og plass til vaskemaskin

Merknader:

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne og i område bak skyvedører.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Vann renner til sluk ved spyling dusjhjørne som er avgrenset av dusjdører. Gulv utenfor dusjhjørne har ikke motfall. Krav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk anse som ivaretatt.
-Topp slukrist i dusjhjørne ligger 50mm lavere enn gulv ved dør og topp slukrist bak skyvedører ligger 25mm lavere enn gulv ved dør.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

-Del av gulv før dusjhjørne flater litt ut og her blir litt vann liggende ved spyling.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk i dusjhjørne med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon 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
-Våtrommet er fra 2020 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kontroll utført av NRV Prosjektering.

Merknader:

-Det står en hylle over sluket bak skyvedører og inspeksjon kunne ikke utføres. Tilgang til sluket bør etableres for mulighet til inspeksjon og jevnlig rengjøring

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

OVERFLATER OG VENTILASJON:
-Fliser på vegger. Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Slett hvitmalt tak. Fremstår i ok stand
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

INNREDNING/UTSTYR:
-Skuffeseksjon med servant og 1-greps blandebatteri
-Speil og belysning på overskap
-Dusj på vegg med to-veis glassdører til dusjsone
-Vegghengt toalett med synliggjøring av eventuell lekkasje

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Topp slukrist ligger 30mm lavere enn gulv ved dør.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

-Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne. Krav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk anses ikke som ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det registreres bom under flere fliser 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.

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2020

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon 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
-Våtrommet er fra 2020 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kontroll utført av NRV Prosjektering.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

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
-Laminat benkeplate
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, vinskap, micro, stekeovn og platetopp med ventilator
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

Kjøkken fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder

---

Merknader:

-Punktvis åpne skjøter og lameller i gulv gir risiko for svelling ved vannsøl, vasking eller lignende

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførsel i plastrør (rør-i-rør). Avløpsrør i plast.

-Stoppekran er plassert i rørskap på bad/vaskerom og fungerer ved test på befaring.
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Det er tegn til at lufting er ført til det fri over tak. Staking/rensing kan gjøres fra sluk.

Merknader:

-Kurser i rørskapet er ikke merket. Dette kan vanskeliggjøre feilsøking og utskiftninger ved eventuelle skader på vannrør.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2019
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2019. Plassert i rom med sluk og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Luft til luft varmepumpe fra 2022.

Merknader:

-Forventet brukstid for luft til luft varmepumper er 12-15 år, forutsatt at det utføres jevnlig service ca. hvert andre år. Service er ikke utført og bør påregnes.

TG 1 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020
Det var sist inspisert i 2026
Det var rengjort i 2026
Boligen har balansert ventilasjon.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balansert ventilasjon med aggregat som er plassert i bod i 2.etasje.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekk.
-Spalter under dører gir normal overstrømningsmulighet mellom rommene.
-Det opplyses om jevnlig filterskift.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2020

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 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 plassert i entré. 15 kurser inkludert hovedbryter. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til el-anlegget.

Samsvarserklæring fremvist for:
-El.installasjon i bolighus, installert etter NEK 400-2018 og NEK 399-2018. Utført av Installatøren Fredrikstad AS, datert 10.11.2020

Kontroll fra Det lokale el-tilsyn:
-Eier opplyser at det ikke har vært utført kontroll.

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. Det mangler dokumentasjon for elbillader og tilkobling av varmepumpe og dette bør fremskaffes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.
Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruk av rommene samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - 26 boenheter - Bjørnstad felt B13-16 - Gnr 2047 bnr 276 - Bjørnstadsletta 23-73. Datert 03.07.2023.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Deler av kledning ligger nære terreng og terrasse/veranda og flere spiker er slått for dypt inn i bordene. Dette gir økt fuktbelastning og krever hyppigere vedlikehold enn normalt for at forventet levetid og motstandsdyktighet mot vann skal opprettholdes. -Der kledning ligger tett mot terreng så begrenses lufting bak kledning. Lufting er viktig slik at fukt som kommer til mellom kledning og vindtett sjikt dreneres og tørkes. Begrenset lufting gir økt risiko for fuktskader på kledning og bakenforliggende konstruksjon. -I hjørne mot nabo og hagen er det en skade på toppen av muren slik at overgang mot vegg ikke er tett. Dette kan føre til varmetap og kondensproblemer med følgeskader. -Ved hjørner er det ikke godt sikret mot inntrengning av skadedyr og risiko for dette er til stede.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med vinduenes plassering i veggen gir økt risiko for vanninntrenging. -Beslag under ytterdør er løst og beskytter ikke mot vanninntrenging. Risiko for følgeskader er til stede. -Beslag under dør bør festes og omramming på vinduer må slås/skrus tett mot karmer. Valgt løsning og plassering av vinduer og omramming gjør dette dette må gjøres med jevne mellomrom.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	-Flere gulvbord har sprukket og er dels løse. Vedlikehold og utskiftinger kan planlegges. -Taknedløp fra veranda slipper vann direkte mot terrassegulv og konstruksjon og dette vil gi økt slitasje og risiko for råte over tid. Vann bør ledes bort. -Bærende søyler for veranda har påbegynt oppsprekking i bunnen som følge av fuktpåvirkning. Jevnlig vedlikehold er viktig slik at disse ikke råtner og svekker stabiliteten for konstruksjonen.
7.2.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	-Det blir liggende vann ved spyling i dusjhjørne. Krav om at bruksvann og lekkasjevann skal ledes til sluk anses ikke som ivaretatt. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet. -Det registreres bom under flere fliser 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.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sarpsborg	Oppdragsnr.	193260082
Addresse	Bjørnstadsletta 39		
Postnr.	1712	Sted	GRÅLUM
Selgers navn	Linda Jeanette M Klefbeck		
Selgers navn	Jonas Klefbeck		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Desember 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

DNB - Fremtind

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installasjon av lader til elbil

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av Installatøren AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ventilasjonsannlegg renset februar 2026. Service utført på klimaanlegg mars 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rens ventilasjonannlegg utført av Aktiv ventilasjon ASService klimaanlegg Enøk Systemer AS

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 23.04.2026

Signert av *Linda Jeanette M Klefbeck*

Signert av *Jonas Klefbeck*

Initialer selger:
L J
J K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM**	
Dato for energimerking **02.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289862**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300735049**
Gårdsnummer **2047**	Bruksnummer **276**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **129,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **129,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **106,36 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **108,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 948 kWh**



Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM

Detaljering

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

Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kursiv Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Sarpsborg v/Ole Christian Arntsen
Kalnesveien 5, 1712 GRÅLUM
E-post: ole.christian.arntsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 193260082 . Vår ref.: 1978-1-13 Dato: 22.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjørnstad Bk 9
Organisasjonsnr:	926271652
Seksjonseier:	Klefbeck, Linda Matheson
Medeier:	Klefbeck, Hans Jonas
Leilighetsnummer:	13
Adresse:	Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	2047
Bnr.	276

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7776429..
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret prøver å finne en passende løsning for maling av sameiet, det er kun malt 1 strøk og de bør maler 2 strøk. Utbygger er OBOS Block Watne. Styret jobber med å etablere en velforening for alle boenhetene som er innlemmet i reguleringsplanen.27.03.2023. Økning felleskostnader: Ikke vedtatt. Låneopptak: Nei Forsikring: Tryg, avtale nr. 7776429. Forsikringsskader meldes styret OBOS Nøkkel: Nei. Styret ser på mulighetr for at flere kan bygge eget bod på 5 kvm fra egen vegg, jf årsmøte i mars 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 143,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 724,00	
Mediakostnader	419,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 543,-

Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	39 860,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon: 22 98 89 47.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hans Jonas Klefbeck, e-post: bjornstad-bk9@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER
for
Sameiet Bjørnstad BK9, org. nr. 926 271 652

Vedtektene ble fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet
Endret på årsmøte 04.11.2020, 18.07.2023 og 20.03.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørnstad BK9. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.11.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 26 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 276 i Sarpsborg kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdel består av:

a. Bod/carport
b. Parkeringsplass (utendørs)
c. Privat uteareal

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a. Staten
b. Fylkeskommuner
c. Kommuner
d. Selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune.
e. Stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.
f. Selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr på fire ganger rettsgebyret.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

(6) Seksjonseier kan foreta enkelte endringer, som angitt under, på sin tilleggsdel uten at styret må søkes i forkant. Derimot skal seksjonseier informere styret skriftlig om eventuelle endringer som utføres på sin seksjon. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må være godkjent av aktuell myndighet og styret skal være informert om godkjennelsen før arbeidene kan påbegynnes.

Følgende endringer kan gjennomføres på egen tilleggsdel uten søknad til styret:

a. Pergola: Skal være i materiale av treverk eller metall. Fargen kan være i hvit, sort eller følge husets farger. Kan monteres frittstående eller i yttervegger på takterrasse over carport. Skal monteres i eksisterende spikerslag. Ved montering i naboers vegger kreves samtykke i forkant.

b. Solskjerming: Screens eller markiser med hvit kasse og mørk grå duk er tillatt.

c. Levegg: Levegg (skjermvegg) kan monteres i henhold til kommunens reguleringsplan:

- Høyde inntil 1,8 m over terrenget og lengde inntil 10,0 m. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.
- Høyde inntil 1,8 m over terrenget og lengde inntil 5,0 m kan plasseres inntil nabogrense.

Leveggen kan monteres frittstående eller forbundet til bygningen. Tillat både på terrasse på bakkeplan og veranda/altan. Enhver etablering av levegg bør settes opp i samråd med nærmeste naboer, og samtykke fra nabo skal foreligge ved montering av levegg på nabo sin vegg. Leveggen skal ikke lage skygge på naboers tomt.

d. Platting: Tillates med maksimal høyde 0,5 meter over terrenget. Skal følge eksisterende materialvalg for terrasse/veranda.

e. Heller: Tillatt på bakkeplan der det er eksisterende gressplen. Skal utføres på en slik måte at bebyggelsens utseende forblir helhetlig.

f. Gjerder: Skal monteres i henhold til kommunens reguleringsplan. Gjerdet skal ikke være tett og den åpne delen bør utgjøre minst 50% av konstruksjonen. Maksimal høyde er 1,5 meter over terrenget. Gjerdet må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot vei. Ved permanente gjerder er det tillatt med hvitt stakittgjerde eller gjerde i treverk likt rekkverket på verandaen. Løse hundegjerder som ikke er permanente installasjoner (kan fjernes) tillates også. Innad i en husrekke skal det imidlertid være samme gjerde og lik gjerdehøyde hos de ulike seksjonene, og seksjonseierne må komme til enighet om hvilken type/høyde de skal ha. Hvis en seksjonseier på et senere tidspunkt ønsker å sette opp gjerde må vedkommende følge typen/høyden som er innad i husrekken fra før av.

g. Hekker og blomsterbed: Beplantningen i det lille blomsterbedet foran inngangsdøren kan skiftes ut etter seksjonseiers ønske. Høyde og utseende må ta hensyn til naboer for å unngå sjenanse og skygge. Hekk som går rundt seksjonens tilleggsdel kan også skiftes ut, men dette må gjøres i samråd med øvrige seksjonseiere i samme husrekke. Ved utskiftning av hekk må

samtlige seksjonseiere i rekken være enige om ny type hekk og alle må beplante valgt type. Kostnadene deles etter avtale mellom aktuelle seksjonseiere. Maksimal høyde på hekk er 1,5 meter over terrenget.

h. Beplantning på øvrige deler av tilleggsdelen: Seksjonseiere kan etablere valgfri beplantning på etablert gressplen og terrasse. På dreneringsgrusen er det kun tillatt med plantekasser. Beplantningen skal ikke være til sjenanse for eller kaste skygge på tomten til nærmeste naboer. Etablering av klatreblomster er tillatt hvis dette etableres på en slik måte at blomstene er mulige å ta ned for vedlikehold av fasaden ved behov (eks. gitter som kan demonteres ved behov). Seksjonseier må selv sørge for fjerning av slike ved eventuelt vedlikeholdsarbeid.

i. Jacuzzi: Kun tillatt å etablere på bakkeplan.

j. Varmepumpe: Det er tillatt å etablere varmepumpe så lenge denne ivaretar støy- og vibrasjonskrav. Varmepumper som skal monteres i sameiet skal ikke produsere støy som overstiger 30 dB i lydeffektnivå (LwA). Utvendige rør og ledninger legges i kabelgate som plasseres pent på utvendig kledning. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres for seksjonseier regning.

k. Verandadør på hustype Dalen: Etablering av enkel eller dobbel verandadør i stedet for to vinduer i andre etasje på sørsiden av hustype Dalen tillates. Må settes opp i samme stil og farge som eksisterende vindu- og dørtyper på aktuell hustype (se vedlegg 1).

l. Lysthus, lekestue, drivhus, utebod: Lysthus, lekestue, drivhus og utebod regnes som bebygd areal (BYA). Hver seksjonseier kan sette opp inntil 5 m^2 totalt. Lysthus, lekestue og drivhus kan være i valgfri farge og må enkelt kunne fjernes. Utebod skal følge husets farger og materialer og ikke ha sjenerende plassering. Plassering må avklares med nærmeste naboer.

m. Ekstra parkering på liten gressplen foran egen seksjon: Det er tillatt å etablere ekstra parkering i stedet for liten gressplen foran egen seksjon. Parkeringen skal etableres pent mot eksisterende asfaltering med tilstrekkelig grunnarbeid til at det tåler vekt av kjøretøy og med samme belegningsstein som ved inngangspartiet eller asfalt. Se vedlegg 2.

n. Innbygging av carport: For endeseksjoner er det tillatt å kle inn langside av carport og terrasse. Det skal benyttes liggende panel likt eksisterende grå panel, smalt panel likt fargekart på huset, alternativt forlenge spiler stående fra gjerde på veranda i 2.etg ned til grunnflate i samme farge som eksisterende gjerde. Dør i innkledd felt kan settes inn etter ønske. Dør skal da være i samme utførelse som kledning eller hvit dør. Det tillates også å kle inn/igjen den smale passasjen mellom carport og terrasse på bakkeplan i hustype KOLLEN. Kledning skal være i samme materialer som huset for øvrig. Det tillates å sette inn dør eller port. Se vedlegg 4.

Seksjonseier kan også foreta øvrige endringer som ikke er angitt i (6) på sin tilleggsdel, men slike endringer skal søkes til styret og godkjennes før endringene påbegynnes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøte til avgjørelse. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må være godkjent av aktuell myndighet og styret skal være informert om dette før arbeidene kan påbegynnes.

Søknad sendes etter følgende rutine:

1. Seksjonseier må før tiltak/endringer iht. vedtektenes punkt 3-1 iverksettes sende skriftlig søknad om endringene / tiltakene til styret på e-post bjornstadbk9@styrerommet.no.
2. Søknaden må inneholde en beskrivelse og illustrasjonstegning / bilde av hvilke tiltak som ønskes gjennomført.
3. Tiltak/endringer som berører naboer, krever skriftlig samtykke fra nabo(er).
4. Styret/årsmøtet vurderer om de ønskede tiltakene/endringene kan tillates.
5. Tiltak/endringer som må opp til avgjørelse i årsmøte må være besluttet her før man kan iverksette. Godkjenning av søknadspliktige tiltak kan kun nektes dersom det foreligger saklig

grunn.

(7) Den enkelte seksjonseier som gjør endringer i henhold til (6) og (7) på sin tilleggsdel, med eller uten søknad, er ansvarlig for at arbeidene utføres på en håndverksmessig god måte og følger gjeldende lovverk og reguleringer som gjelder for tiltaket. Bebyggelsens utseende skal være helhetlig. Seksjonseier er ansvarlig for kostnader knyttet til etablering og vedlikehold av tiltak, også for tiltak utført av tidligere seksjonseiere. Dersom tiltaket fører til skader eller følgeskader for sameiet er nåværende seksjonseier ansvarlig for at dette utbedres, og seksjonseier bærer kostnadene av dette uavhengig av om tiltaket er gjort av tidligere eller nåværende seksjonseier.

Ledning, rør og lignende og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Styret kan kreve tiltak etter (6) og (7) fjernet, og om nødvendig gjennomføre dette for seksjonseiers regning, dersom tiltak etablert av nåværende eller tidligere seksjonseier ikke følger gjeldende lovverk/ regulering eller ikke vedlikeholdes på en tilstrekkelig god måte. Kostnader til demontering av slike tiltak og eventuell tilbakeføring av seksjonen til opprinnelig stand belastes seksjonseier, da seksjonseier bærer det fulle ansvaret etter endring på sin seksjon.

Dersom etablert tiltak ikke etableres på en håndverksmessig god måte, vedlikeholdes på en tilstrekkelig god måte eller på en utilbørlig måte er til sjenanse for øvrige seksjonseiere, kan styret kreve utbedring eller fjerning av gjennomført tiltak på seksjonseiers regning.
(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (6) og (7), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører dersom disse er til hinder for vedlikeholdet/tiltakene. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(9) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Ordensregler for sameiet er vedtatt på årsmøtet 27.03.2023, se vedlegg 3.
(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Seksjonseierne disponerer egne parkeringsplasser med carport innenfor sitt tilleggsareal i tilknytning til seksjonen.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Utbygger har tilrettelagt for lading i carporter. Vedlikehold av disse dekkes av den tilhørende sameier. Strøm betales av den enkelte sameier via hovedmåler i tilhørende seksjon.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar/dusj og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) platting og veranda

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
(12) Seksjonseier har ansvar for å selv male boligen innen ett år etter overtakelse slik det er angitt i kjøpskontrakten.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til boligene.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører

seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles etter sameiebrøk pr. tilknyttet seksjon.

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

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

a. behandle styrets årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer
d. behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven §32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner i disse vedtektene menes med:

a) Eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) Bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) Bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) Bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) Fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) Boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) Sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) Seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) Reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) Sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Vedlegg 1: Bytte vinduer til enkel eller dobbel verandadør – Dalen BK9

Vedlegg 2: Utforming parkering

Vedlegg 3: Ordensregler Bjørnstad BK9

Vedlegg 4: Innkledning carport

Vedlegg 1

Fasadeendring enkeldør – Boligtype Dalen

Bytte ett vindu på sørveggen mot en svingdør

- Proft utført arbeid og dokumentert av registrert firma.
- Tilsvarende hvit ramme på utførelse.
- Bæring må forsterkes.
- Membran må sveises.
- Man kan byte ut ett eller to vinduer.
- (Se eksempel tilbud på arbeider på side 2).









TUNE BYGGSERVICE

Espen Skaar
Bjørnstadsletta 71
1712 GRÅLUM

Sarpsborg 02.03.23
Anbud nr. 4102
Revidert 13.04.23

Prisoverslag vedrørende innsetting av skyvedør i bærevegg.

Vi takker for Deres forespørsel og har satt opp følgende forslag:

Post1.00 Rigg og drift:
Rigg og drift.
HMS og sikringstiltak.
Byggestrøm holdes av tiltakshaver

Post2.00 Byggningsarbeider m/skyvedør:
Rive eks. vinduer og vegg
Sette inn ny bæring/drager over nytt dørfelt
Montere dør. På grunn av utvendig høyde på terrasse må høyde på døren tilpasses.
Utvendig beslag og listverk
Innvendig foringer og listverk som leveres hvitmalt m/ synlig spikerhull

Disse arbeidene m/skyvtett terrassedør kan tilbys for kr. 80.800,- inkl. mva.
Disse arbeidene m/heve/skyv terrassedør kan tilbys for kr. 100.800,- inkl. mva.

Pos3.00 Byggningsarbeider m/110x230 terrassedør:
Montere dør i eks. vindusåpning
På grunn av utvendig høyde på terrasse må høyde på døren tilpasses.
Utvendig beslag og listverk
Innvendig foringer og listverk som leveres hvitmalt m/ synlig spikerhull

Disse arbeidene m/ terrassedør kan tilbys for kr. 36.700,- inkl. mva.

Kilenv. 21, 1719 GREÅKER
Mob: 90 85 39 07
Orgnr. 998 864 232
post@tune-byggservice.no

MAXBO Proff

Maxbo Sarpsborg
Olav Haraldssons gate 5, 1707 Sarpsborg
Telefon: 69130820,

KUNDE:

LEVERING:
Maxbo Sarpsborg
Olav Haraldssons gate 5

1707 **Sarpsborg**

Tilbud

Deres ref.:		**Vår ref.:**	STIG SYVERSEN	**Tilbudsdato:**	11.04.2023
Telefon:		**Prosjekt:**	Espen Skaar		
Mobil:		**Merket:**	Tune Byggservice AS	**Utløpsdato:**	11.05.2023
E-mail:		**Lev. ref:**	2440078		

Gjennomsnittlig U-verdi: 0,88 (Areal: 2,5 m2)
Vi vedstår oss tilbudet frem til utløpsdato angitt overfor. Produkter er tegnet sett utenfra.

REF	PRODUKT/TEGNING	BESKR.	ANT

d1 **BD (1080x2280)** **1 Stk**



Lyssand Balkongdør (BD-105mm Karm) 1-fl.
Balkongdør m/hake-espagnolett
Farge treverk: Hvit (NCS S0502-Y)
GLASS: Energiklasse Comfort m/ Sikkerhet - Lyd - 3 lag glass
-- Herdet Ute/lam.Inne - RW+Ctr=30dB -
LT/SF=74/52 - Energi 2sider
-- TGI-spacer Grå/Grey - 3 lag
Høyre hengslet, utadslående
Dør Hengsler Hvit
Plast Dekkpropp 14mm Hvit
Terskel lav 25mm
Vrider Tokyo fkr.matt
Utv blindskilt/innv. knapp
Med brems
UTEN VENTIL
Med Adjufix-hylse montert Dør
Med foringsspor kombinert 10/13mm
Hvit bunnglasslist - NCS S0502-Y

NOBB: 23649130 **U-verdi: 0,88** **Vekt: 88kg**

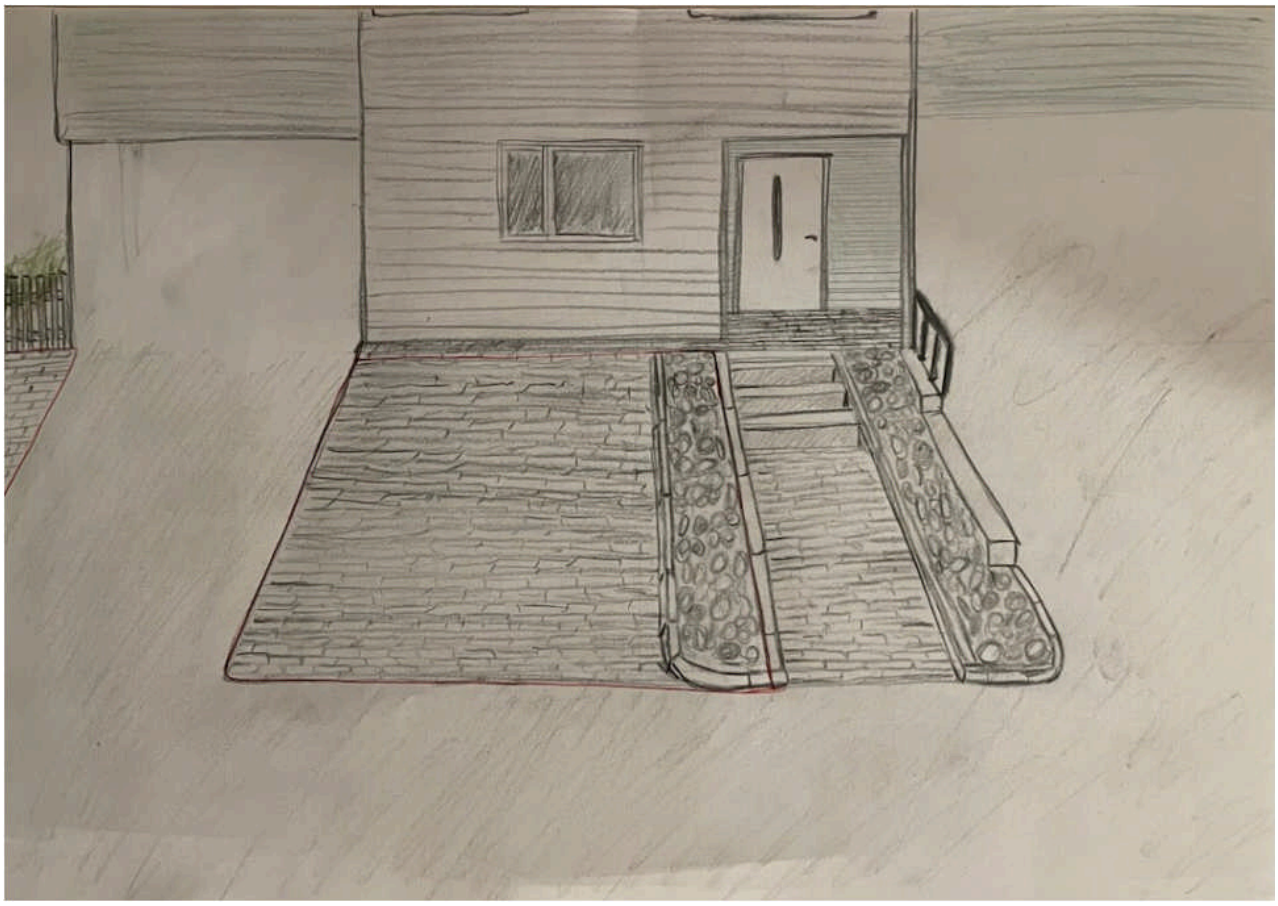
PALL-EMBALLASJE **1 Stk**

Pall- og emballasjetillegg

NOBB: 26661702

Vedlegg 2

Etablering av ekstra parkeringsplass



Vedlegg 3

Ordensregler for sameiet Bjørnstad BK 9

Vedtatt på årsmøte 27.03.2023

Formål:
Formålet med ordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø.

Generelt:
Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen. Dersom seksjonseier ikke selv bor i seksjonen plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1. Parkering:
Seksjonseiere og beboere i Sameiet Bjørnstad BK9 disponerer egne parkeringsplasser og carport innenfor sitt tilleggsareal i tilknytning til seksjonen. Parkering utover dette må ikke gjøres slik at det er til ulempe for andre seksjonseiere, naboer eller til skade på fellesarealene.

2. Dyrehold:
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne og beboerene.

Beboere med husdyr må plukke opp etter dyret om det gjør fra seg på sameiets område.

Beboere skal ikke legge ut mat til dyr på sameiets eiendom da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

3. Avfallshåndtering:
Sameiet har felles avfallsstasjoner med sortering for restavfall, papp og papir, plast og glass og metall.

Avfallsstasjonene er dimensjonert for dagligdags avfall fra husholdningene. Avfall fra større prosjekter, flytting o.l. må derfor leveres på gjenvinningsanlegg for at det ikke skal oppta kapasitet overfor øvrige seksjonseiere.

Søppelposer må knytes ordentlig før det kastes i restavfallet.

4. Ro:
Enhver seksjonseier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00.

Ved større private arrangementer eller annen planlagt aktivitet som potensielt kan medføre mye støy, bør tilstøtende naboer varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt skal det likevel utvises hensyn.

5. Postkasser:

Sameiet har to postkassestativer, og postkasser er satt i kronologisk rekkefølge med merking for adresse. Seksjonseier må påse at postkassen er utstyrt med merking for navn på beboere.

6. Forespørsler, forslag og klager:

Henvendelser til styret bør skje skriftlig, helst gjennom Vibbo.

Brudd på ordensregler skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

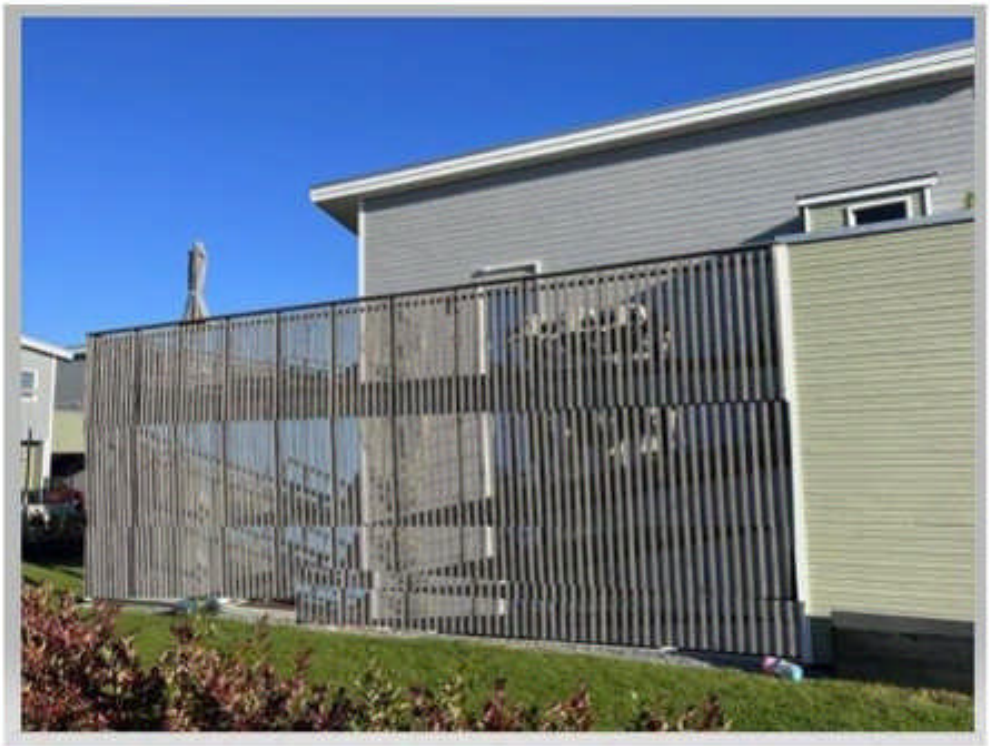
Beboere som oppdager skader på sameiets eiendom bør gi beskjed om dette til styret så snart som mulig.

Vedlegg 4

Innbygging av carport



Tegning viser alternativ med lekter



Ordensregler for sameiet Bjørnstad BK 9

Vedtatt på årsmøte 27.03.2023

Formål:

Formålet med ordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, samt å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø.

Generelt:

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen. Dersom seksjonseier ikke selv bor i seksjonen plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

1. Parkering:

Seksjonseiere og beboere i Sameiet Bjørnstad BK9 disponerer egne parkeringsplasser og carport innenfor sitt tilleggsareal i tilknytning til seksjonen. Parkering utover dette må ikke gjøres slik at det er til ulempe for andre seksjonseiere, naboer eller til skade på fellesarealene.

2. Dyrehold:

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseierne og beboerene.

Beboere med husdyr må plukke opp etter dyret om det gjør fra seg på sameiets område.

Beboere skal ikke legge ut mat til dyr på sameiets eiendom da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

3. Avfallshåndtering:

Sameiet har felles avfallsstasjoner med sortering for restavfall, papp og papir, plast og glass og metall.

Avfallsstasjonene er dimensjonert for dagligdags avfall fra husholdningene. Avfall fra større prosjekter, flytting o.l. må derfor leveres på gjenvinningsanlegg for at det ikke skal oppta kapasitet overfor øvrige seksjonseiere.

Søppelposer må knytes ordentlig før det kastes i restavfallet.

4. Ro:

Enhver seksjonseier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23:00 og 07:00.

Ved større private arrangementer eller annen planlagt aktivitet som potensielt kan medføre mye støy, bør tilstøtende naboer varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt skal det likevel utvises hensyn.

5. Postkasser:

Sameiet har to postkassestativer, og postkasser er satt i kronologisk rekkefølge med merking for adresse. Seksjonseier må påse at postkassen er utstyrt med merking for navn på beboere.

6. Forespørsler, forslag og klager:

Henvendelser til styret bør skje skriftlig, helst gjennom Vibbo.

Brudd på ordensregler skal meldes skriftlig til styret med begrunnelse.

Beboere som oppdager skader på sameiets eiendom bør gi beskjed om dette til styret så snart som mulig.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1978

Sameiet Bjørnstad Bk 9

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk 9

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 18:00, Sarpsborg roklubb.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak 1- Vedtektsendring § 3-1 Carport
8. Sak 2- Valg av planketype for port -innkledning
9. Sak 3- Vedtektsendring §3-1 Carport
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bjørnstad Bk 9

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ena Becirovic foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital

Vedlegg

1. Innkaling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 36 000 i henhold til budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 36 000.

Sak 7

Sak 1- Vedtektsendring § 3-1 Carport

Forslag fremmet av:
Erlend Nordbak

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Som beboere i Bjørnstadslea ønsker vi å bringe frem et forslag som tar for seg behovene og forholdene spesifikt for endeseksjonene i vårt sameie.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er i utgangspunktet at forslaget ikke vedtas grunnet for stor risiko og usikkerhet knyttet til en slik endring. Grunnlaget for dette er tredelt:

1. Støy: Byggteknisk er BK9 ikke konstruert for å ha garasjeporter. Det er ulike terskelverdier for støy hva gjelder carport og garasje. Våre hus er konstruert for carporter, som har en betydelig lavere terskelverdi for støy enn garasjeporter. Utbygger sier med sikkerhet at ved innsetting av garasjeport så vil disse terskelverdiene bli oversteget. Dette gjør det problematisk å sette inn garasjeport, både ift. naboseksjoner men også for egen seksjon som da ikke vil tilfredsstille støykravene. Et annet punkt som kan by på problemer for endeseksjonene, selv om de ikke deler vegg med naboseksjoner, er at de vil overgå terskelverdiene for støy for sin egen bolig som er i mot byggteknisk standard. Ved senere eierskifte kan det være at ny eier ikke er fornøyd med støynivået, og ved en sak på dette vil sameiet kunne stå ansvarlig da det er de som eier og er ansvarlige for bygningsmassen, og dermed måtte ta kostnaden for utbedring av dette.

2. Brannvern: Ved bygging av garasjer som deler vegg med hus er det etter byggteknisk forskrift krav om et gasstett sjikt. Dette for å forhindre at gasser fra en eventuell brann i garasjen sprer seg inn til husene. Våre carporter er ikke bygget med dette da det ikke er prosjektert for garasjer i byggeplanene. Det er derfor brannvernsmessige utfordringer med å sette inn garasjeport. Hvis man skulle gjort dette vil det også være behov for å sette inn et slikt gasstett sjikt. Da vil panel måtte tas ned for å implementere dette. For hus som deler vegg med andre seksjonseiere i sin carport vil man også måtte utbedre veggen til andre seksjonseiere.

3. Mulig vedtektsstridig å tillate muligheten for garasjeport kun for enkelte seksjonseiere: eksjonseiere, jf. punkt 9-1.2 i vedtektene hvor det står "Årsmøtet kan ikke fatte beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning." Om det tillates garasjeport kun for endeseksjoner kan det falle inn under dette punktet da garasjeport vil være et økonomisk løft som kun blir mulig for enkelte seksjonseiere, og ikke alle.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sak 1- Vedtektsendring § 3-1 Carport
- Mot Sak 1- Vedtektsendring § 3-1 Carport

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Endre vedtektenes 3-1 punkt n, innbygging av garasje.
2. Beholde dagens vedtekter.

Vedlegg

2. Forslag 1.pdf

Sak 8

Sak 2- Valg av planketype for port -innkledning

Forslag fremmet av:
Elend Nordbak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg sak 2 for beskrivelse.

Styrets innstilling

Styret stiller seg i utgangspunktet nøytrale til forlaget. Styret er åpne for en endring av vedtektene hva gjelder utformingen på innbygging av carport, men ønsker at det tas endelig stilling til dette punktet på årsmøtet. Det foreligger et eksisterende punkt for dette i gjeldende vedtekter som har blitt godkjent i forbindelse med tidligere arrangert beboermøte og ekstraordinært årsmøte i 2023. Per nå foreligger det tre ulike varianter av innbygd carport i sameiet hvorav kun en er etter de gjeldende vedtektene. Styret ønsker derfor å fremheve ovenfor seksjonseierne at det er viktig at man forholder seg til eksisterende vedtekter når man gjør endringer på sin seksjon, og hvis man ønsker å gjøre endringer utenom dette så er det søknadspliktig i forkant. Det kan ikke bli slik at man gjør endringer på seksjonen som ikke er etter vedtektene, for så at man forventer at dette blir stemt inn på årsmøter senere.

Forslag til vedtak 1

Bred og smale planketyper kan brukes. De som ser estetisk riktig ut i forhold til bolig

Forslag til vedtak 2

Kun brede planker kan brukes

Forslag til vedtak 3

Beholde dagens vedtekter

Vedlegg

3. Forslag 2.pdf

Sak 9

Sak 3- Vedtektsendring §3-1 Carport

Forslag fremmet av:
Ida Kongsbakk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se vedlegg sak 3 for beskrivelse av sak.

Styrets innstilling

Styret stiller seg i utgangspunktet nøytrale til forlaget. Styret er åpne for en endring av vedtektene hva gjelder utformingen på innbygging av carport, men ønsker at det tas endelig stilling til dette punktet på årsmøtet. Det foreligger et eksisterende punkt for dette i gjeldende vedtekter som har blitt godkjent i forbindelse med tidligere arrangert beboermøte og ekstraordinært årsmøte i 2023. Per nå foreligger det tre ulike varianter av innbygd carport i sameiet hvorav kun en er etter de gjeldende vedtektene. Styret ønsker derfor å fremheve ovenfor seksjonseierne at det er viktig at man forholder seg til eksisterende vedtekter når man gjør endringer på sin seksjon, og hvis man ønsker å gjøre endringer utenom dette så er det søknadspliktig i forkant. Det kan ikke bli slik at man gjør endringer på seksjonen som ikke er etter vedtektene, for så at man forventer at dette blir stemt inn på årsmøter senere.

Forslag til vedtak 1

Tilføyning til §3-1 n; Innbygging av carport: for endeseksjoner er det tillatt å kle inn langside av carport og terrasse. Det skal benyttes liggende panel likt eksisterende gra panel, smalt panel likt fargekart på huset, alternativt forlenge spiler stående fra gjerde på veranda i 2 etg. ned til grunnflate i samme farge som eksisterende gjerde.

Forslag til vedtak 2

Beholde dagens vedtekter.

Vedlegg

4. Forslag 3- vedtektsendringer Ida Kongsbakk.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på årsmøte

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ena Becirovic,	på valg i 2025	Bjørnstadsletta 51
Styremedlem	Hans Jonas Klefbeck,	på valg i 2025	Bjørnstadsletta 39
Styremedlem	Ida Katrine Kongsbakk,	på valg i år	Bjørnstadsletta 43
Varamedlem	Espen Skaar Bekkhus,	på valg i år	Bjørnstadsletta 71

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnstad Bk 9
Sameiet består av 26 seksjoner.
Sameiet Bjørnstad Bk 9 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926271652, og ligger i SARPSBORG kommune

Gårds- og bruksnummer:
2047 276

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Bjørnstad Bk 9 har hatt 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid
Styret har siden forrige årsmøte hatt fem styremøter.

I løpet av fjoråret ble alle seksjoner i sameiet ferdigstilt og samtlige seksjonseiere flyttet inn. I etterkant av dette har derfor fellesarealene på området blitt overført fra utbygger Obos Block Watne til sameiet selv. Det har vært en overtakelsesbefaring mellom partene i forbindelse med dette, og det er laget en avtale på mangler som skal utbedres på egnet tidspunkt.

Mye av arbeidet for styret siden forrige årsmøte har omhandlet endring av vedtektene. Det har blitt arrangert et beboermøte i etterkant av det ordinære årsmøtet i 2023 hvor seksjonseierene hadde mulighet til å komme med innspill på hva de ønsket av endringer i vedtektene. Styret har også vært i kontakt med Sarpsborg kommune for å finne ut av om noen av forslagene til endring ville være søknadspliktige til kommunen før de eventuelt ble inkludert i vedtektsendringene. Ut fra dette arbeidet utarbeidet styret et forslag til vedtektsendringer som ble vedtatt på et ekstraordinært årsmøte like før sommeren 2023. I etterkant at dette kom det inn ønske fra enkelte seksjonseiere om ytterligere endringer av vedtektene med krav om nytt ekstraordinært årsmøte. Dette ble avholdt i desember 2023, men uten at noen forslag fikk det nødvendige flertallet for at en endring skulle skje. Vedtektene ble derfor beholdt slik de var fra tidligere.

Til tross for at styret har brukt mye tid på arbeid med vedtektene i året som var, har de også hatt en gjennomgang av sameiets økonomi og felleskostnadene. Det er enighet om at sameiet fremdeles er ungt og at vi har lite erfaring med hva de reelle kostnadene for sameiet vil være over tid. Det er derfor ønskelig å bruke minst 1-2 år etter at vi nå har overtatt sameiet for å samle erfaringer før man gjør store endringer på felleskostnadene. Det er imidlertid besluttet å gjøre en liten justering av felleskostnadene fordi man ser at sameiet går i pluss foreløpig. Eventuell videre reduksjon vil bedre kunne vurderes når man har samlet mer erfaringer rundt sameiets økonomi og kostnader, samt laget en plan for hvordan vedlikehold skal utføres og betales for. Det er uansett ønskelig at sameiet opparbeider seg en buffer tilfelle uforutsette kostnader.

Det har også vært utskiftinger i styret siden forrige ordinære årsmøte. Begge styremedlemmer som ble valgt inn ved det ordinære årsmøtet har fratrådt sine verv, i tillegg til at styreleder har gått av. Det har blitt valgt inn ny styreleder og et nytt styremedlem, i tillegg til at varamedlem har trådt inn som et fullverdig styremedlem inntil nytt ordinært årsmøte i 2024 avholdes.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innflytting i seksjon 1-5.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak dyrere forsikringspremie og abonnement med Telia grunnet de nyinnflyttede seksjonene (1-5) også skal ha denne avtalen.

Resultat

Årets resultat 298 836 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 764 807.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 000 til mindre vedlikehold.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bjørnstad Bk 9.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en reduksjon på 13% av felleskostnadene
fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk 9

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad Bk 9 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sarpsborg, 04. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
ORG.NR. 926 271 652, KUNDENR. 1978

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	715 953	496 653	596 000	691 000
Andre inntekter	3	25 000	55 000	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**740 953**	**551 653**	**621 000**	**716 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 291	0	-5 500	-5 200
Styrehonorar	5	-35 700	0	-39 000	-36 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-7 250	-7 300	-7 500
Forretningsførerhonorar		-66 085	-48 785	-50 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-2 063	-9 556	-7 000	-5 000
Drift og vedlikehold		0	-4 543	-26 000	-10 000
Forsikringer		-99 506	-54 289	-54 000	-133 000
Energi/fyring		-10 017	-8 733	-5 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 313	-79 661	-90 000	-136 500
Andre driftskostnader	8	-98 512	-2 577	-2 200	-107 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-445 236**	**-215 393**	**-286 000**	**-519 100**
DRIFTSRESULTAT		**295 717**	**336 260**	**335 000**	**196 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 119	606	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**3 119**	**606**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**298 836**	**336 866**	**335 000**	**196 900**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		298 836	336 866		

SAMEIET BJØRNSTAD BK 9
ORG.NR. 926 271 652, KUNDENR. 1978

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 436	2 426
Kundefordringer		5 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 275	33 994
Driftskonto OBOS-banken		709 616	438 185
SUM OMLØPSMIDLER		**771 327**	**474 605**
SUM EIENDELER		**771 327**	**474 605**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		764 807	465 971
SUM EGENKAPITAL		**764 807**	**465 971**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 737	7 348
Leverandørgjeld		1 666	1 286
Skyldige offentlige avgifter	10	14	0
Annen kortsiktig gjeld	11	102	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 520**	**8 634**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**771 327**	**474 605**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 28.02.2024
Styret i Sameiet Bjørnstad BK 9

Ena Becirovic /s/ Hans Jonas Klefbeck /s/ Ida Katrine Kongsbakk /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	607 056
Mediakostnader	108 897
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**715 953**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Oppstartskapital til sameiet	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 000**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 000
Påløpte feriepenger	-102
Arbeidsgiveravgift	-5 189
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 291**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 700.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 063**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 065
Snørydding	-90 875
Andre fremmede tjenester	-729
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 685
Velferdskostnader	-2 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-98 512**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 119
SUM FINANSINNTEKTER	**3 119**

NOTE: 10

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-14
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14**

NOTE: 11

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Godtgjørelse styremøte	-102
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-102**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7776429.. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Nye forslag til vedtektsendring:

Dette skal inn under: n. Innbygging av carport

Som et tillegg

Forlag nr1

Garasjeport

Som beboere i Bjørnstadsletta ønsker vi å bringe frem et tilpasset forslag som tar for seg behovene og forholdene spesifikt for endeseksjonene i vårt sameie. Vi ser på muligheten for å installere garasjeporter i carportene tilknyttet endeseksjonene som en nødvendig tilpasning, spesielt med tanke på nærheten til lekeplasser.

Lekeplasser er vitale for barnas utvikling og glede, men med den høye aktiviteten som følger med, øker behovet for å skjerme våre biler og eiendeler fra ballspill, lek og generell trafikk. Dette gjør det ikke bare naturlig men også nødvendig å vurdere installasjon av garasjeporter for å øke sikkerheten og beskyttelsen for våre eiendeler.

I lys av dette foreslår vi en ny avstemning med fokus på følgende hovedpunkt:

1. Tillatelse for beboere i endeseksjonene til å installere garasjeporter som en måte å skjerme mot direkte påvirkning fra aktivitetene på lekeplassene.
2. Ingen beboere får installere garasjeport.

Ytterligere argumenter for forslaget inkluderer:

- **Forbedret Miljø for Alle**: Ved å tillate installasjon av garasjeporter, bidrar vi til et tryggere og mer estetisk tiltalende miljø rundt lekeplassene. Dette skaper en bedre balanse mellom lekeområder og boligområder, til fordel for alle beboere.

Vi håper at styret vil vurdere dette tilpassede forslaget og arrangere en ny avstemning som tar hensyn til de unike forholdene og behovene til endeseksjonene. Vi tror at dette forslaget vil tjene til å forbedre livskvaliteten for alle beboere, samtidig som det respekterer og beskytter fellesskapets interesser.



Forlag nr2

Valg av Planketyper for Carport-Innkledning: To Alternativer til Avstemning

Etter nøye vurdering og diskusjoner innad sameiet, har det blitt tydelig at det eksisterer et ønske om å ha fleksibilitet i valg av planke typer for innkledningen. Dette skyldes hovedsakelig de estetiske forskjellene mellom de to boligtypene i sameiet, og hvordan ulike planke typer kan komplementere disse på best mulig måte.

1. Brede og smale planke typer kan brukes. De som ser estetisk riktig ut i forhold til bolig.
2. Kun brede planker kan brukes

Se vedlagt bilde til garasjeport for en illustrasjon.

Endring vedtekter § 3-1 bokstav n

n. Innbygging av carport: For endeseksjoner er det tillatt å kle inn langside av carport og terrasse. Det skal benyttes liggende panel likt eksisterende grå panel, smalt panel likt fargekart på huset, alternativt forlenge spiler stående fra gjerde på veranda i 2.etg ned til grunnflate i samme farge som eksisterende gjerde. Se vedlegg 1 og 2.

Dør i innkledd felt kan settes inn etter ønske. Dør skal da være i samme utførelse som kledning eller hvit dør. Det tillates også å kle inn/igjen den smale passasjen mellom carport og terrasse på bakkeplan i hustype KOLLEN. Kledning skal være i samme materialer som huset for øvrig. Det tillates å sette inn dør eller port.

Begrunnelse:
Grunnen er at på hustype DALEN ser den smale panelen estetisk mer helhetlig og pent ut, mens for hustype KOLLEN vil muligens den brede typen, eller en kombinasjon slik at langsiden blir identisk som motsatt langside. På beboermøtet ble det oppfattet at ikke alle nødvendigvis MÅ ha like løsninger på alle tiltak, og derfor
ønsker vi denne endringen. **Vi ønsker valgfrihet mellom materialene som allerede er benyttet på husene.**

Det var også ønske fra flere med hustype KOLLEN å tette igjen den smale gangen nevnt i forslaget.

Bilder til vedlegg

1. 

Tegning viser alternativ med lekter

2. 

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24
Selskapsnummer: 1978 **Selskapsnavn:** Sameiet Bjørnstad Bk 9

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET BJØRNSTAD BK 9

Organisasjonsnummer: 926271652
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. november kl. 18:00 til 10. november kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en seksjonseier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hans Jonas Klefbeck er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjennelse av møteinnkallelsen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC har besluttet å omstrukturere sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet for å styrke sin lokale tilhørighet og satsing på lokalt næringsliv. De har opprettet et nytt selskap som foreløpig har fått navnet PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912). Denne endringen er en formalitet for Sameiet Bjørnstad Bk9. Tjenestene og prisen for revisjon vil forbli uendret. Det eneste sameiet behøver å gjøre, er å formelt velge det nye selskapet som sin revisor.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges om sameiets revisor f.o.m. regnskapsåret 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder

Hans Jonas Klefbeck /s/
protokollvitne

Sarpsborg kommune

Grunnkart

Eiendom: 2047/276/0/13
Adresse: Bjørnstadsletta 39
Dato: 22.04.2026
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.

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	335.2
Etablert dato	06.11.2020	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.10.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	128/3391	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	2047/276, 2047/276/0/1, 2047/276/0/2, 2047/276/0/3, 2047/276/0/4, 2047/276/0/5, 2047/276/0/6, 2047/276/0/7, 2047/276/0/8, 2047/276/0/9, 2047/276/0/10, 2047/276/0/11, 2047/276/0/12, 2047/276/0/13, 2047/276/0/14, 2047/276/0/15, 2047/276/0/16, 2047/276/0/17, 2047/276/0/18, 2047/276/0/19, 2047/276/0/20, 2047/276/0/21, 2047/276/0/22, 2047/276/0/23, 2047/276/0/24, 2047/276/0/25, 2047/276/0/26
Seksjonering Seksjonering	04.11.2020 04.11.2020	20/16481	Tinglyst 10.11.2020	2047/276 (-8185,8), 2047/276/0/1 (367,7), 2047/276/0/2 (267,5), 2047/276/0/3 (263,5), 2047/276/0/4 (259,4), 2047/276/0/5 (377,7), 2047/276/0/6 (338,4), 2047/276/0/7 (384,6), 2047/276/0/8 (330,3), 2047/276/0/9 (270,1), 2047/276/0/10 (309), 2047/276/0/11 (293,7), 2047/276/0/12 (298,6), 2047/276/0/13 (335,2), 2047/276/0/14 (317,2), 2047/276/0/15 (347,9), 2047/276/0/16 (371,3), 2047/276/0/17 (286,1), 2047/276/0/18 (272,6), 2047/276/0/19 (319), 2047/276/0/20 (280,6), 2047/276/0/21 (324), 2047/276/0/22 (389,2), 2047/276/0/23 (398), 2047/276/0/24 (265,9), 2047/276/0/25 (240,6), 2047/276/0/26 (277,5) 2047/24

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574973.69	616767.2		Ja	335.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KLEFBECK HANS JONAS F080180*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjørnstadsletta 39 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)
KLEFBECK LINDA JEANETTE MATHESON F220282*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Bjørnstadsletta 39 1712 GRÅLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstadsletta 39	H0101	2047/276/0/13	135	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Bjørnstadsletta 39 *Adressetilleggsnavn:*

Poststed	1712 GRÅLUM	Kirkesogn	02020401 Tune
Grunnkrets	2309 Bjørnstad	Tettsted	22 Fredrikstad/Sarpsborg
Valgkrets	21 Grålum		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300735049		Kjede/atriumhus (133)	Ferdigattest (FA)	03.07.2023

1: Bygning 300735049: Kjede/atriumhus (133), Ferdigattest 03.07.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	135
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	135
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	200
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	200
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	133
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.03.2019	19.03.2019	
Igangsettingstillatelse	16.04.2019	24.04.2019	
Midlertidig brukstillatelse	02.12.2020	03.12.2020	
Ferdigattest	03.07.2023	04.07.2023	18/09921

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjørnstadsletta 39	H0101	2047/276/0/13	135	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	65	0	65	122	0	122
H01	1	70	0	70	78	0	78

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2047/276

Bruksnavn		Beregnet areal	3879.2
Etablert dato	18.05.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6574963.35	616791.76		Ja	3879.2	

Utskriftsdato: 22.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	276	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 243,02 kr
Eiendomsskatt	10 360,00 kr
Feiing	566,25 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	5 579,03 kr
Sum	**28 858,30 kr**

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastgebyr nedgravd - husholdning	25%	1 stk	4560.00	1/1	0 %	4 560,00 kr	1 520,00 kr
Forbruk vann i fjor	25%	69.5 m3	26.94	1/1	0 %	1 872,16 kr	1 872,15 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	69.5 m3	44.92	1/1	0 %	3 122,29 kr	3 122,29 kr
Eiendomsskatt Bolig	0%	2878000 o/oo	3.60	1/1	0 %	10 361,00 kr	3 453,33 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	0%	1 løp	590.00	1/1	0 %	590,00 kr	196,67 kr
Fastgebyr vann	15%	1 stk	1770.00	1/1	0 %	1 770,00 kr	590,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	15%	1 stk	3060.00	1/1	0 %	3 060,00 kr	1 020,00 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	15%	1 stk	500.00	1/1	0 %	500,00 kr	166,67 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	25%	-69.5 m3	26.94	1/1	0 %	-1 872,16 kr	-1 872,15 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	25%	-69.5 m3	41.70	1/1	0 %	-3 122,29 kr	-3 122,30 kr
Antatt forbruk vann i år	15%	148 m3	24.32	1/1	0 %	3 599,73 kr	1 199,91 kr
Antatt forbruk avløp i år	15%	148 m3	46.66	1/1	0 %	6 905,01 kr	2 301,67 kr
Forbruk vann i fjor	15%	69.5 m3	24.78	1/1	0 %	1 722,39 kr	1 722,38 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	69.5 m3	41.33	1/1	0 %	2 872,50 kr	2 872,50 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	15%	-69.5 m3	24.78	1/1	0 %	-1 722,39 kr	-1 722,38 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	15%	-69.5 m3	41.33	1/1	0 %	-2 872,50 kr	-2 872,52 kr
					Sum	**31 345,74 kr**	**10 448,22 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sarpsborg kommune

OBOS BLOCK WATNE AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Melding om administrativt vedtak

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/09921-39	03.07.2023

Ferdigattest er gitt - 26 boenheter - Bjørnstad felt B13-16 - Gnr 2047 bnr 276 - Bjørnstadsletta 23-73

Sarpsborg kommune godkjenner søknad om ferdigattest. Ferdigattesten er i gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (heretter pbl.) § 21-10.

Rammetillatelse for oppføring av 26 boenheter mv. ble gitt i vedtak datert 13.03.2019. Igangsettingstillatelser ble gitt henholdsvis 16.04.2019, 21.08.2019 og 30.09.2019.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest mottatt 16.06.2023. Gjennomføringsplan datert 16.06.2023 (dok. nr. 18/09921-34) legges til grunn.

I følge søknaden tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Vi gjør oppmerksom på at kommunen som ledningseier kan etterspørre ytterligere vann- og avløpsdokumentasjon dersom dette skulle vise seg nødvendig.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
virksomhet byggesak, tilsyn, landbruk og kart
tlf. 415 30 237

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker i henhold til pbl. § 1-9 og forvaltningsloven kapittel VI.

Klagen kan du sende elektronisk ved å gå inn på www.sarpsborg.com/klagevedtak, eller per e-post til postmottak@sarpsborg.com. Du kan også sende klagen per brev til kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken er klageinstans.

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

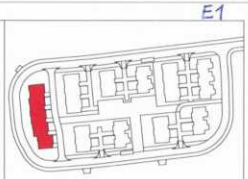
Søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan du ikke reise uten at du har benyttet adgangen til å klage og klageinstansen har avgjort klagen. Vår adgang til å bestemme dette følger av forvaltningsloven § 27 b.

E1



1.ETASJE

HUSREKKE 14



	Leilighet		
	BRA-Bolig (m²) - BOA 1/3 -	BRA-Bolig (m²) - P-Rom - HUS 1	P-Rom (m²) - HUS 1
1. ETG.	166.7 m2	83.4 m2	83.3 m2
2. ETG.	353 m2	84.8 m2	84.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	519.7 m2	137.8 m2	132.9 m2
BRA i HUS 1-6 = 661.6 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TYPISKE MATERIELL- OG KONSTRUKSJONER
MYE SKRAVERT I TEGNINGEN, SE LEGGING LIKE

SK = SHAKOW TEGLASS
SD = TONJO DAKER
D = SKJULT DAKKER
S = SKRÅVEGG
H = KOTTO I SAMRAL
L = LUKSEVINDU
F = FAST VINDU
GL = KOPPELDØRLIKE

TEGNINGENS INNHOLD	DATO	TEGNET	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER
Block Watne AS

PROSJEKTNAVN
Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNR.
Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE

SAKS NR		MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2947 / 24		1:100	A1
KOMMUNE		TEGNINGSNR.	
Sarpsborg		01_A_PL_20_1	
GÅRDSNR.	BRUKSNR.	REVISJON	
Kjelstad enebolig		133	

GODKJENT AV KOMMUNEN "Gi" (Initialer)

TEGNEFIRMA
12461041S

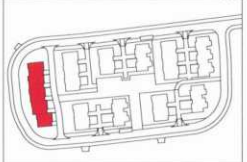
01	A	PL	20	1	B		
REVISJONSNUMMER	ENDRET	BY	KTO	ETASJE	LØPENR.	ARK	BESKRIVELSE

E2



2.ETASJE
HUSREKKE 14

5 4 3 2 1



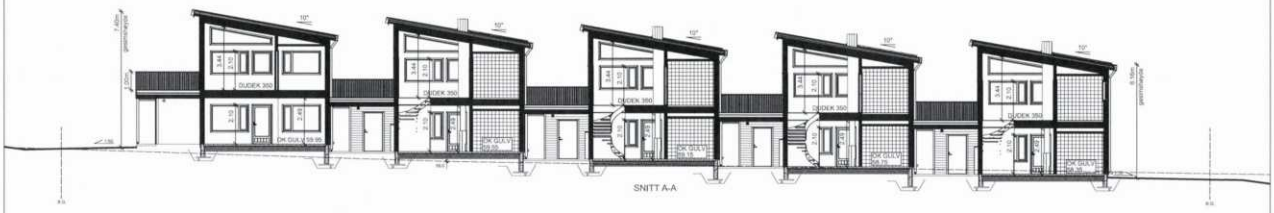


	Leilighet		
	BRA-Bolig (NS 3)	BRA-Bod/Sp* (NS 3)	P-BUA** (NS 3)
1. ETG.	56.7 m2	6.5 m2	63.2 m2
2. ETG.	93 m2	6.6 m2	99.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	113.7 m2	127.9 m2	162.9 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

| | | |

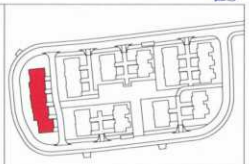
E3



SNITT A-A



SNITT B-B





PLANERT TERRENG

NÅVERENDE TERRENG

UNDERGRUNN

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TEGNINGENS INNHOLD: SNITT	DATO: 08.05.2018	UTFØRT AV: M.Y.	KONTROLLERT AV: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

PROSJEKTERING: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BKB

BLOCK WATNE

UNDERLAG: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A1
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSNR: XX_A_SN_20_1	
GÅRDSNR: Kjølstad eiendom	BNR:	SEKSJONSNR: 133	

TILTAKSNR: 124870415

XX	A	SN	20	1	B	
BYGG	BAD	TYP	SEKSJON	STIGNR	REV	BESKRIVELSE

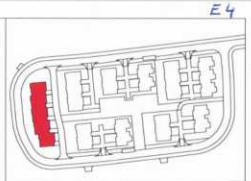
E4



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD





PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

TEGNINGENS INNHOLD: FASADER	DATO: 08.05.2018	UTFØRT AV: M.Y.	KONTROLLERT AV: M.M.C.

ANSVARLIG: Block Watne AS

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNR.: Bjørnstad, BKB

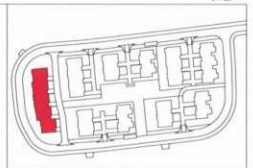
BLOCK WATNE

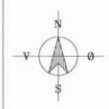
DATABASE: 2047 / 24		MÅLESTOKK (FORMAT): 1:100	FORMAT: A1
KATALOG: Sarpsborg		FILNAVN: XX_A_FA_20_2	
STATUS: Kjeldet anebolig		REGISTRE: 133	

TEGNINGSNR.: 12491041S

XX	A	FA	20	2	B
PROSJEKT	BYGG	BYGGTYP	ETASJE	BRUK	REVISJON

E5







PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

GRÅNSER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER



TEGNINGS TYPE: FASADER	DATO: 08.05.2018	UTFØRT AV: M.Y.	KONTROLLERT AV: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

PROSJEKTADRESSE: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

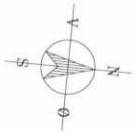
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

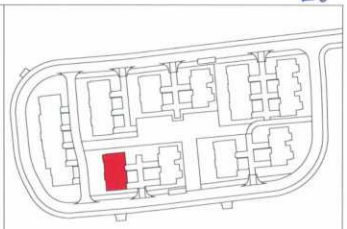
BLOCK WATNE

ARKIVNR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRSTE): 1:100	FORMAT: A1
OMRÅDE: Sarpsborg		DOKUMENTID: XX_A_FA_20_1	
GATE/NR.: Kjeldet einebolig		REVISJON: 133	

124810415	XX	A	FA	20	1	B	
PROSJEKTNUMMER	PROSJEKT	SONE	FAG	UNDERFAG	LØPENR.	REVISJON	BESKRIVELSE

E6







1.ETASJE 1 2

HUSREKKE 15



	BRA-Bygning (HUS 1+HUS 2)	Leilighet BRA-Bolig/Fritid (HUS 1)	P-Rom (HUS 1)
1. ETG.	237.5 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG.	129.2 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	366.7 m2	127.9 m2	122.9 m2

BYA (HUS 1 - HUS 2) = 264.7 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVIDENDE BOVEGNAL OG KONSTRUKSJONSMAL.
DVS. REMALLEN UTFØRING, KLEMMING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SO = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEFASE: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

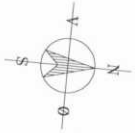
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

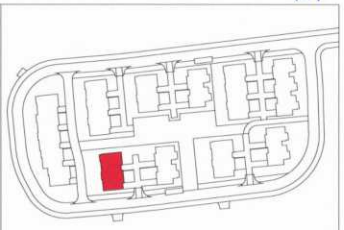
BLOCK WATNE
Et selskap i ORKLA-konsernet
Tlf: 917 XXX – 012/OLD – TLF 23 24 60 00

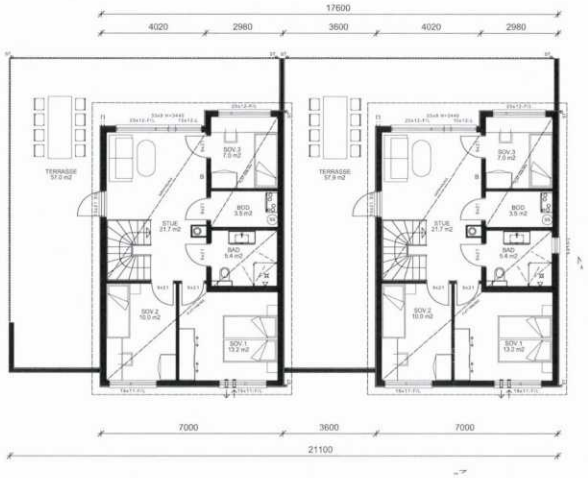
GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer								
124610416	01	A	PL	20	1	B		
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BRUK-NR.	LØPENR.	REV.	REVISJON	

E.7







2.ETASJE 1 2

HUSREKKE 15



		Leilighet	
	BRA-Bolig (NS 3140)	BRA-Bod/kjel. (NS 3)	P-Rom (NS 3)
1. ETG.	237.5 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG.	129.2 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET:	366.7 m2	127.9 m2	122.9 m2

BYA (HUS 1 - HUS 2) = 264.7 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SO = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTARBEIDET	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
07 arkitekt / CBCS Konsulent
Pb 1871 VIKA – 0121 OSLO – Tlf: 23 24 60 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	SEKSJONER: 133	

Tegningsnummer: 124610416

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BESKRIVELSE	LØPENR.	FASE	REVISJON
	02	A	PL	20	1	B	

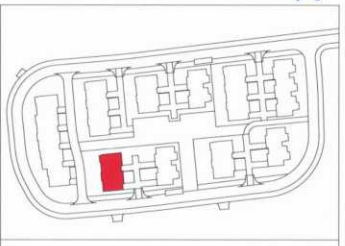
E8



SNITT A-A



SNITT B-B





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE DIMENSJONAL OG KONSTRUKSJONSMÅL,
DVS. INKLUSIV UTHENG, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN: SNITT	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i CIRCIS-konsernet
TEL 917 HAS – 2523 2523 – TLF. 23 24 00 00

GNR./B.NR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610416

PROSJEKTNUMMER	SONE	FAG	TYPE	ENDRUN	LØPENR.	FASE	REVISJON
	XX	A	SN	20	1	B	

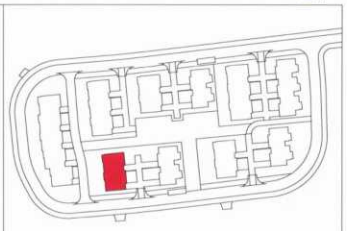
E9



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

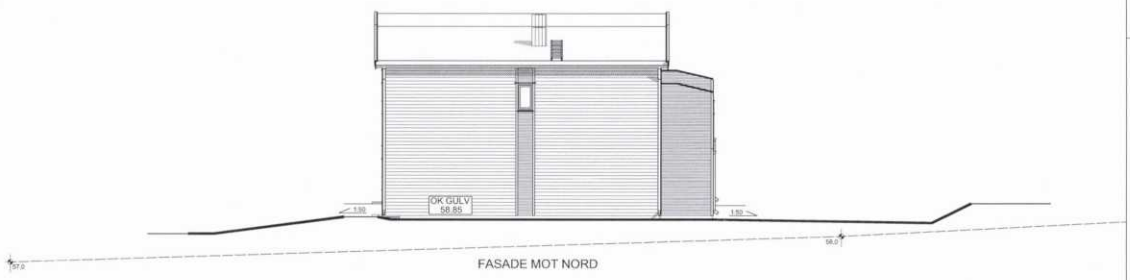
BLOCK WATNE
ET samlokalt / OBOS-konsernet
Pb 1917 VIKA – 3103 TØNSBERG – TLF: 23 24 80 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
204? / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSNR.: XX_A_FA_20_2	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610416

PROSJEKTNUMMER	XX	A	FA	20	2	B
	ETASJE	FAG	TYPE	LØPENR.	LØPENR.	REVISJON

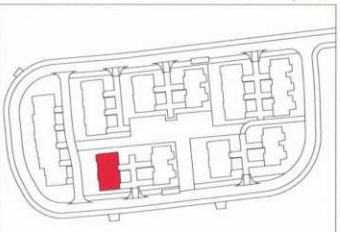
E10



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTVENDIG KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN: FASADER	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

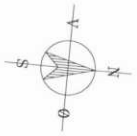
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Tlf. 22 04 62 00

GML.SNR: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133	

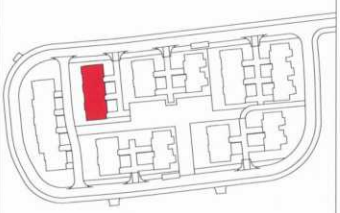
Tegningsnummer: 124610416

PROSJEKTNUMMER	FASE	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
XX	A	FA	20	1	B	

E11









		Leilighet	
	BRA-Bolig (HUS 1+HUS 3)	BRA-Bolig (HUS 1)	TBRA (HUS 1)
1. ETG.	355.1 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG.	193.8 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	548.9 m2	127.9 m2	122.9 m2
BYA (HUS 1 +HUS 3) = 397.4 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INKL. ISOLASJON UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS
BYGGFELT: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

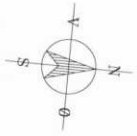
BLOCK WATNE
Et samlokap i OBOS-konsernet
Pb 1071 Hinna – 2420 2525 – Tlf. 23 24 62 00

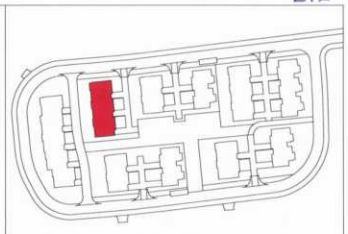
GNR/BNR	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610417

PROSJEKTNUMMER	01	A	PL	20	1	B
	ETASJE	BAD	TYPE	BOLIGNR.	LØPENR.	REVISJON

E12



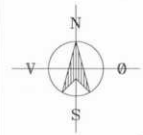




2.ETASJE

HUSREKKE 16

3 2 1



		Leilighet	
	BRA-Bolig (HUS 1+HUS 3)	BRA-Bolig (HUS 1)	P-rom (HUS 1)
1. ETG.	355.1 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG.	193.8 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	548.9 m2	127.9 m2	122.9 m2

BYA (HUS 1 +HUS 3) = 397.4 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE DIVISJONSVÆGGER KONSTRUKSJONSVÆGG, DYR, EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE

07 arkitekter / CREO-konsernet

GML.S.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
KLIENTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610417

02	A	PL	20	1	B
PROSJEKTNUMMER	FAGLE	FAG	TYPE	BARNUM	LØPENR	FASE	REVISJON

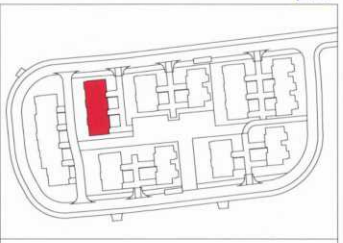
E13

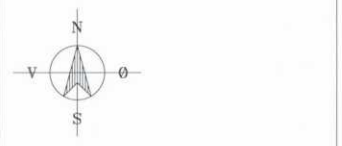


SNITT A-A



SNITT B-B





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE BOYGNSMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INKL. DRÅKLOSPUTNING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN: SNITT	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1811 VIKA – 0123 OSLO – TLF. 22 94 90 00

GNR./BNR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
BOLIGTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610417

PROSJEKTNUMMER	FASE	FAG	TYPE	BOSPOR	LØPENR.	REV.	REVISJON
XX	A		SN	20	1	B	

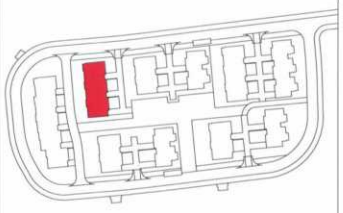
E14



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE SNITTMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

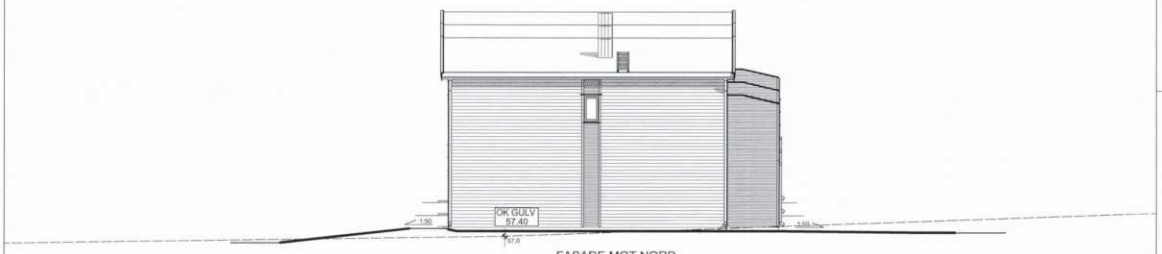
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0121 OSLO - TLF: 22 24 50 00

GNR./BNR.	MÅLESTOK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610417

PROSJEKTNUMMER	FASE	FAG	TYPE	EKSEMPLAR	UNDERNR.	REVISJON
XX	A	FA	20	2	B	

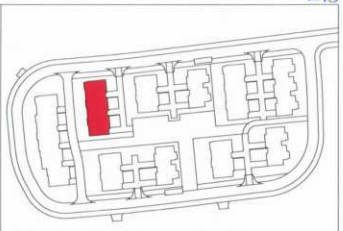
E15



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL FB KONSTRUKSJONSMÅL, EVT. EKSKLUSIV UTSTYRING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN: FASADER	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

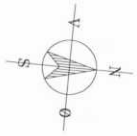
BLOCK WATNE
Et selskap i CBECS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 21 60 00

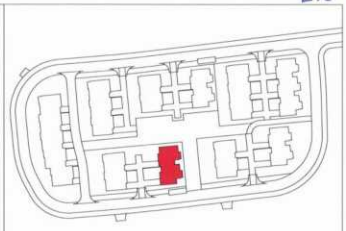
GNR./BNR.: 2047 / 24	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610417

PROSJEKTNUMMER	FASE	FAG	TYPE	SEKSJON	LØPENR.	FASE	REVISJON
	XX	A	FA	20	1	B	

E16







1 ETASJE
HUSREKKE 17

2 1



	BRA-Bolig (HUS1 - HUS2)	Leilighet BRA-Bod/Sp (HUS1)	P-Rom (HUS1)
1. ETG.	218.4 m2	67.5 m2	62.2 m2
2. ETG.	135 m2	67.5 m2	67.4 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	353.4 m2	135.0 m2	129.6 m2
BYA (HUS1 - HUS2) = 244.3 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIG HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTHENGING, KLEDNING ETC

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN: PLAN 1.ETASJE	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS
BYGGFASE: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

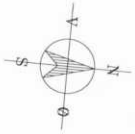
BLOCK WATNE
Et selskap i ORGO-konsernet
Postboks 1144 – 1703 SARPSBORG – Tlf: 22 09 90 00

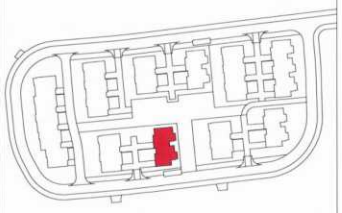
SAKS NR: 2047 / 24	MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610418

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BOSPLAN	LØPENR.	FASE	REVISJON
	01	A	PL	20	1	B	

E17







2 ETASJE
HUSREKKE 17

2 1



		Leilighet	
	BRA-Bygning (HUS1 + HUS2)	BRA-Bolig/Fritid (HUS1)	P-Rom (HUS1)
1. ETG.	218.4 m2	67.5 m2	62.2 m2
2. ETG.	135 m2	67.5 m2	67.4 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	353.4 m2	135.0 m2	129.6 m2
BYA (HUS1 + HUS2) = 244.3 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL
(IVS. EKSKLUSIV UTKRAGING, KLEDNING ETC

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
LL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
ET selskap i OBOS-konsernet
PB 1617 VIKA – 0122 OSLO – TLF. 22 24 42 00

GNR./B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
204? / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

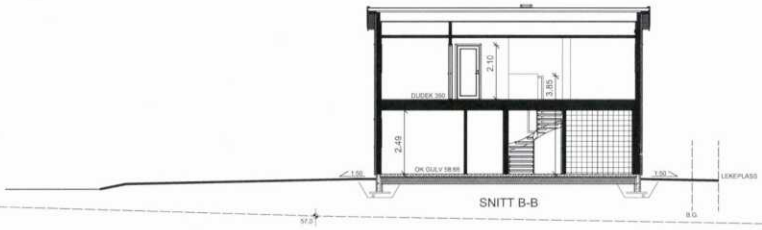
Tegningsnummer: 124610418

PROSJEKTNUMMER	FASE	FAG	TYPE	ETASJE	LØPENR.	PAGE	REVISJON
	02	A	PL	20	1	B	

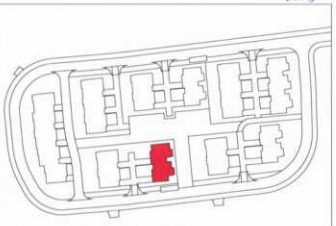
E18



SNITT A-A



SNITT B-B





BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HENGEMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL
SVK 3SKILLSJØ UTFØRING, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG

NAVARENDE TERRENG

SNØFANGER

TEGNINGSNR.: SNITT	DATO: 08.05.2018	UTFØRDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

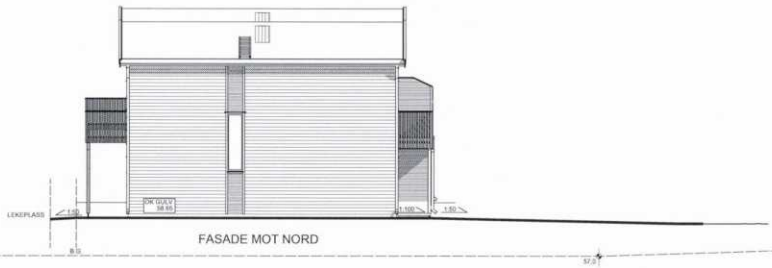
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1617 VIKA – 0120 OSLO – TLF. 23 24 60 00

D.M.S.M.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
BOLIGTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnr: 124610418

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BOSPUN	LØPENR.	FASE	REVISJON
	XX	A	SN	20	1	B	

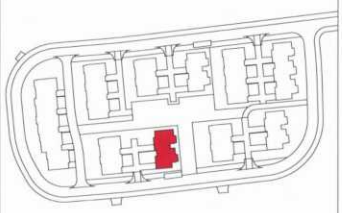
E19



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE

ei selskap i OBOS-konsernet

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610418

PROSJEKTNUMMER	FASE	FAG	TYPE	BRUKSN.	LØPENR.	FASE	REVISJON
XX	A	FA	20	1	B		

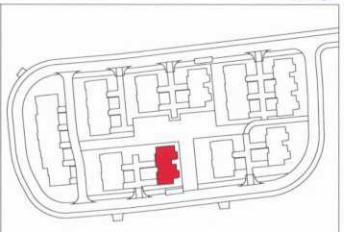
E20



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INNV. SKRÅLINJER UTFØRING, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

TEGNINGSNAVN: FASADER	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

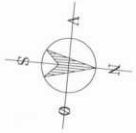
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Tlf 917 1456 – 2121 OSLO – Tlf. 22 24 82 00

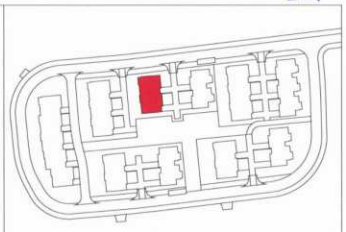
GNR./BNR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2
HUSTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133

Tegningsnummer: 124610418

PROSJEKTNUMMER	DISIPLIN	TYPE	ANSVAR	FASE	REVISJON
XX	A	FA	20	2	B

E21







1.ETASJE 1 2

HUSREKKE 18



		Leilighet	
	BRA-Bygning (HUS 1+HUS 2)	BRA-Bolig/leil (HUS 1)	P-Rom (HUS 1)
1. ETG.	237.5 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG.	129.2 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	366.7 m2	127.9 m2	122.9 m2
BYA (HUS 1 - HUS 2) = 264.7 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL EK.KONSTRUKSJONSMÅL, OVS. INVENDIG UTFORING KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SO = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

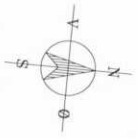
BLOCK WATNE
ET SAMVIRKE I ORKLA-konsernet
Tlf. 907 HAN - 2123 OSLO - TLF. 23 24 90 00

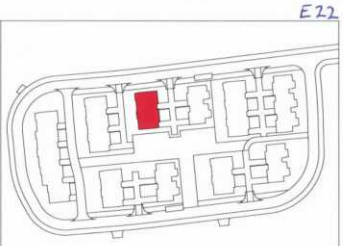
GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610419

01	A	PL	20	1	B
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	LØPENR.	REVISJON

E22

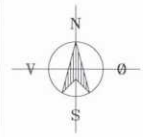






2.ETASJE 1 2

HUSREKKE 18



	BRA-Bygning (HUS 1+HUS 2)	Leilighet BRA-Bolig/Del (HUS 1)	P-Rom (HUS 1)
1. ETG.	237.5 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG.	129.2 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	366.7 m2	127.9 m2	122.9 m2
BYA (HUS 1 - HUS 2) = 264.7 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INVS. INNMÅLSOG UTSKRIVNG, REVISJONER ETC

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆRENDEVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
ET selskap i OBOS-konsernet
PB 1871 VIKA – 0123 OSLO – TLF: 23 24 60 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (SKRIVES:50)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610419

02	A	PL	20	1	B
ETASJE	HUS	TYPE	ENDRPLN	ILØPENR.	REVISJON

PROSJEKTNUMMER

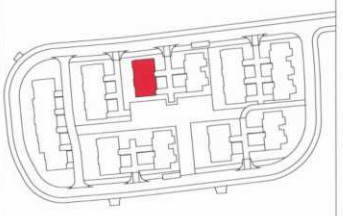
E23



SNITT A-A



SNITT B-B





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, INVS. EKSKLUSIV UTSTYRING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
SNITT	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 1971 Vika – 0125 Oslo – Tlf: 22 84 80 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

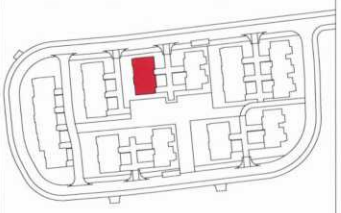
Tegningsnummer: 124610419

PROSJEKTNUMMER	FASE	FAG	TYPE	LØPENR.	UNDERNR.	FASE	REVISJON
	XX	A	SN	20	1	B	

E24



FASADE MOT SYD





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.



FASADE MOT ØST

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Postmottak – Postboks – Tlf: 23 24 62 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2	
BOLIGTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610419

PROSJEKTNUMMER	SONE	FAG	TYPE	BOLIGNR.	LØPENR.	RAD	REVISJON
	XX	A	FA	20	2	B	

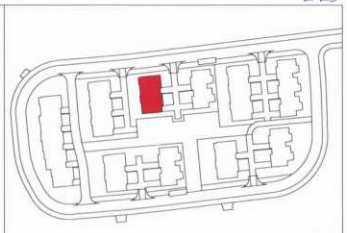
E25



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL,
INNV. ETASJEHØYDE UTVENDIGE ALLEPIVÅNG ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

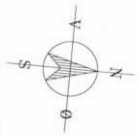
BLOCK WATNE
EY selskap / CEICS-konsernet
PB 1917 VIKA - 0123 OSLO - TLF: 23 89 50 00

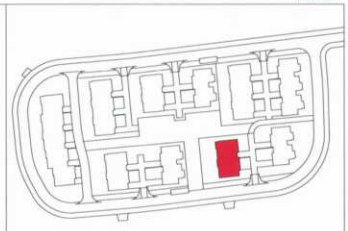
GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610419

XX	A	FA	20	1	B
PROSJEKTNUMMER	FAGGR.	FAG	TYPE	ØKEFLN.	LØPENR.	FASE	REVISJON

E26







1.ETASJE 1 2

HUSREKKE 19



	BRA-Bygning (HUS 1+HUS 2)	Leilighet BRA-Bolig/del (HUS 1)	P-Rom (HUS 1)
1. ETG	237.5 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG	129.2 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	366.7 m2	127.9 m2	122.9 m2
BYA (HUS 1 - HUS 2) = 264.7 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

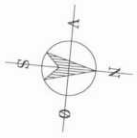
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

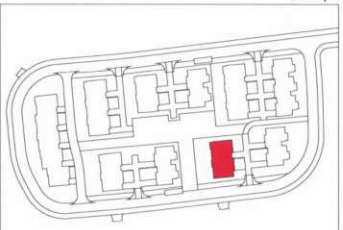
BLOCK WATNE
ET selskap i ORDO-konsernet
Pb 1917 FMA – 1510 OSLO – TLF: 23 08 80 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer								
124610420	01	A	PL	20	1	B		
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BOLIG NR.	LØPENR.	FASE	REVISJON	

E27







2.ETASJE 1 2

HUSREKKE 19



	BRA-Bygning (HUS 1+HUS 2)	Leilighet BRA-Bolig/ (HUS 1)	T-Rom (HUS 1)
1. ETG.	237.5 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG.	129.2 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	366.7 m2	127.9 m2	122.9 m2
BYA (HUS 1 - HUS 2) = 264.7 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
ET selskap i CBCG-konsernet
PB 1617 VIKA – 0123 OSLO – TLF. 22 04 80 00

GNR/BNR	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnr/mr: 124610420

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
124610420	02	A	PL	20	1	B	

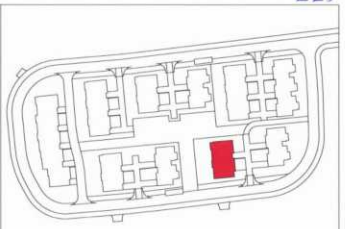
E28



SNITT A-A



SNITT B-B





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
TYVENDELSE BOYDEMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL,
INN. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNINGETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
SNITT	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
EY selskap / ORGID Konsernet
PB 1911 VIKA – 0123 OSLO – TLF: 22 86 50 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610420

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BARNUM	LØPENR.	RASE	REVISJON
	XX	A	SN	20	1	B	

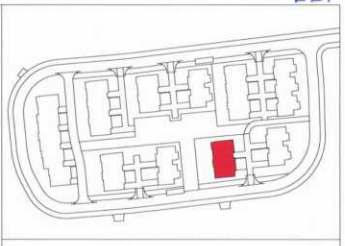
E29



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE BEHOVDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL. DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN: FASADER	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

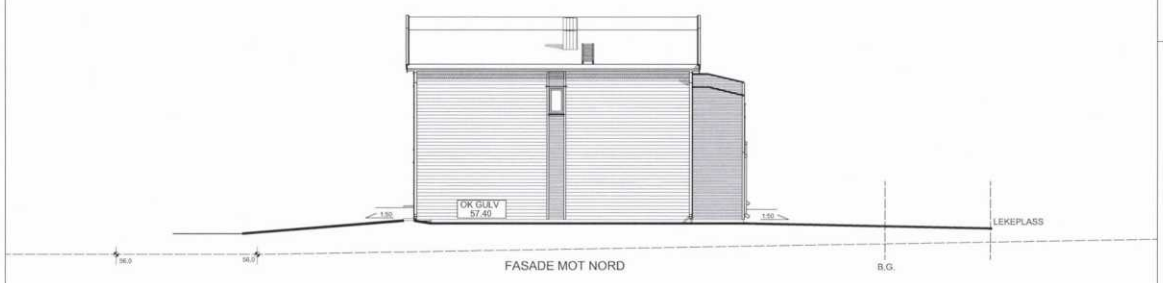
BLOCK WATNE
Et selskap i ORGS-konsernet
Postboks 1917 Vika - 0123 Oslo - Tlf. 22 84 56 00

GNR./BNR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2	
HUSTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133	

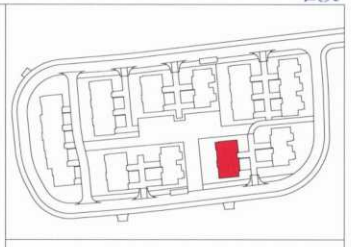
Tegningsnummer: 124610420

PROSJEKTNUMMER	FASE	TYPE	BOLIGNR.	LØPENR.	REVISJON
XX	A	FA	20	2	B

E30









PLANERT TERRENG

NÆRVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL I H KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. INKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE

Et selskap i OBOS-konsernet

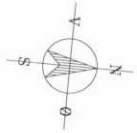
Pb 1917 Vika – 0121 OSLO – Tlf: 23 24 60 00

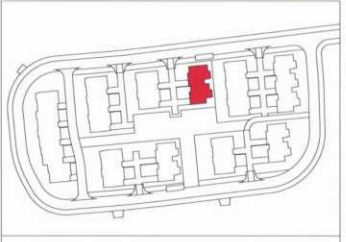
GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610420

PROSJEKTNUMMER	FASE	ANT.	TYPE	ÅRSPLAN	LØPENR.	RADE	REVISJON
XX	A	FA	20	1	B		

E31

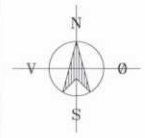






1 ETASJE
HUSREKKE 20

2 1



	BRA-Bygning (HUS1 - HUS2)	Leilighet BRA-Bolig (HUS1)	P-Rom (HUS1)
1. ETG.	218.4 m2	67.5 m2	62.2 m2
2. ETG.	135 m2	67.5 m2	67.4 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	353.4 m2	135.0 m2	129.6 m2

BYA (HUS1 - HUS2) = 244.3 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE ROYKSMÅL FR KONSOLIDOKSJONSMÅL
DVS. INSTALLASJON, UTFØRING, ALLSIDIGHET ETC

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

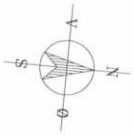
TILTAKSHAVER: Block Watne AS
BYGGFELT/ADR: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

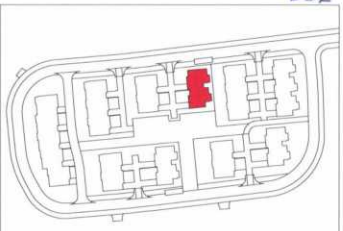
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1871 Nordre - 0123 OSLO - TLF: 22 84 50 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnr/rev: 124610421 — 01 (ETASJE) A (REV) PL (TYPE) 20 (BREDDE) 1 (LØPENR.) B (REVISJON)
PROSJEKTNUMMER

E32

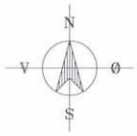






2 ETASJE
HUSREKKE 20

2 1



	BRA-Bygning (HUS1 - HUS2)	Leilighet BRA-Bolig/Del (HUS1)	Fellesareal (HUS1)
1. ETG.	218.4 m2	87.5 m2	62.2 m2
2. ETG.	135 m2	87.5 m2	67.4 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	353.4 m2	135.0 m2	129.6 m2
BYA (HUS1 - HUS2) = 244.3 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER EKSKLUSIV KAPPEMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTSKJÆRING, KLEDNING ETC

SG = SIKKERHETSGLASS
SO = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS
BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Postboks 1 Økern, 0513 Oslo – Tlf: 23 34 60 00

G.NR./B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnr/rev: 124610421

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	LØPENR.	VERSJON	FASE	REVISJON
	02	A	PL	20	1	B	

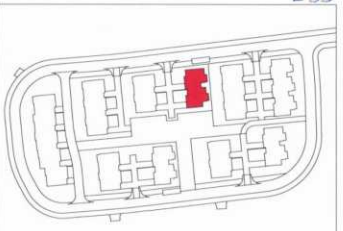
E 33



SNITT A-A



SNITT B-B





BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE MEDIDAS, EK KONSTRUKSJONSMÅL, INVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLØNING ETC.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNITTANGER

TEGNINGSNAVN: SNITT	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

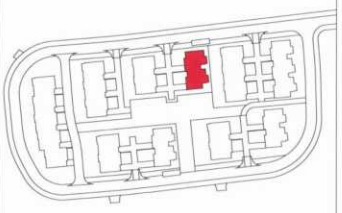
BLOCK WATNE
Et samkjøp i OBOS-konsernet
Pb 1917 Vika - 0121 Oslo - Tlf. 22 84 60 00

GNR./B.NR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
BOLIGTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610421

XX	A	SN	20	1	B
PROSJEKTNUMMER	FAGLIG	FAG	TYPE	LØPENR.	SIDE	REVISJON

E34





FASADE MOT NORD



BYGGEMELDINGSTEGNINGER

ETTERSENDE HOVEDMÅL EK.KONSTRUKSJONSMÅL
INNT. ISOLASJON UTVENDIG, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER



FASADE MOT VEST

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
PB 1977 VIKA – 0125 OSLO – TLF: 23 24 60 00

GML.ENR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
KSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnr/rev: 124610421

PROSJEKTNUMMER	FASE	UNDERFASE	TYPE	BYGGPLAN	LØPENR.	REVISJON	REVISJONSDATO
XX	A	FA	20	1	B		

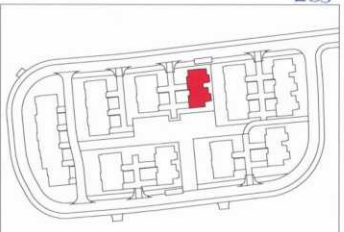
E35



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

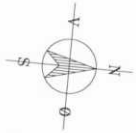
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Ph 1917 ONA – 0123 OSLO – Tlf. 22 94 50 00

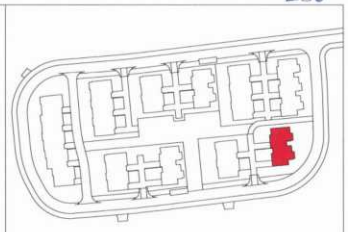
GNR/BNR	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610421

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	ÅRSKODE	LØPENR.	FASE	REVISJON
	XX	A	FA	20	2	B	

E36







1 ETASJE
HUSREKKE 21

2 1



	BRA-Bygning (HUS1 - HUS2)	Leilighet BRA-Bolig (HUS1)	Y-Akse (HUS1)
1. ETG.	218.4 m2	67.5 m2	62.2 m2
2. ETG.	135 m2	67.5 m2	67.4 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	353.4 m2	135.0 m2	129.6 m2

BYA (HUS1 - HUS2) = 244.3 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE MÅL/DIMENSJONER, EK.KONSTRUKSJONSVAL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGFRASE: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

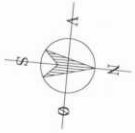
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

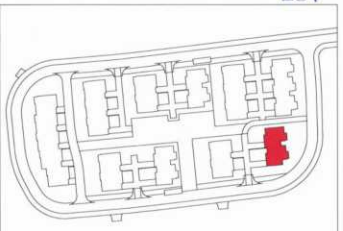
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb. 1917 VIKA – 0121 OSLO – Tlf: 22 04 80 00

G.NR./B.NR.	MÅLESTOKK (ORIGINALSIZE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTITTEL: 01_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer							
124610422	01	A	PL	20	1	B	
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BOLIGNR.	LØPENR.	RASE	REVISJON

E37







2 ETASJE
HUSREKKE 21

2 1



	BRA-Bolig (HUS1 - HUS2)	Leilighet BRA-Bod/Sp. (HUS1)	T-Rom (HUS1)
1. ETG.	218.4 m2	87.5 m2	62.2 m2
2. ETG.	135 m2	87.5 m2	67.4 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	353.4 m2	135.0 m2	129.6 m2

BYA (HUS1 - HUS2) = 244.3 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL
(VVS, ENSKILLISN UTSMØRING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
I.L. = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
ET selskap i OBOS-konsernet
TLF. 23 24 60 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
BOLIGTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

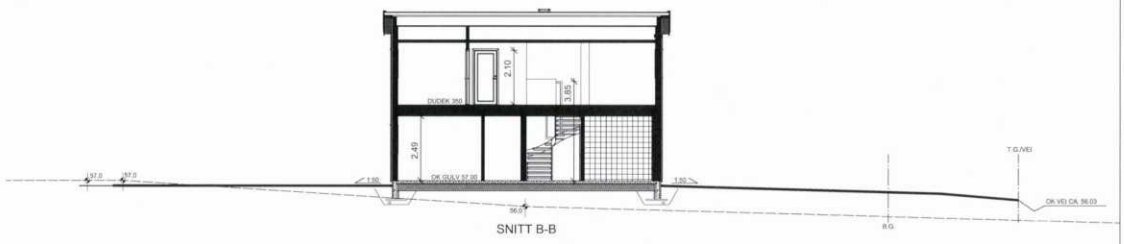
Tegningsnummer: 124610422

02	A	PL	20	1	B
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BOLIGNR.	UNDERNR.	REVISJON

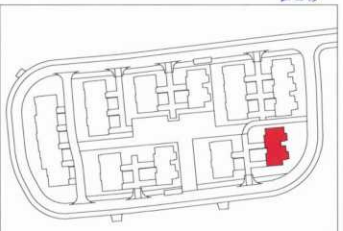
E.38



SNITT A-A



SNITT B-B





BYGGEMELDINGSTEGNINGER
(TYVERSEIE BOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNITT ANGIR

TEGNINGSNAVN: SNITT	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i CREDS-konsernet
PB 1617 VIKA – 0121 OSLO – TLF. 23 24 60 00

G.NR./B.NR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (SYMBOLSK): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 12461042 2

PROSJEKTNUMMER	FASE	DISIPLIN	LØPENR.	REVISJON
12461042	XX A	SN 20	1	B

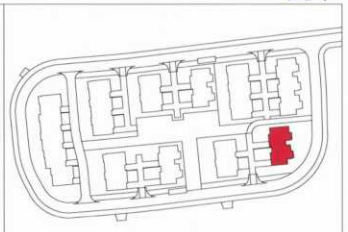
E39



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INNV. HOVEDMÅL UTVENDIG KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

TEGNINGSNAVN: FASADER	DATO: 06.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
07 arkitekt / OBOS-konsernet
76 16 11 HNA – 2CV DSJ2 – TLF: 23 24 56 00

G.NR./B.NR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYP: XX_A_FA_20_2	
HUSTYPE: Kjedet enebolig		BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610422

PROSJEKTNUMMER	SONE	HUS	TYPE	ÅR/PLAN	LØPENR.	FASE	REVISJON
	XX	A	FA	20	2	B	

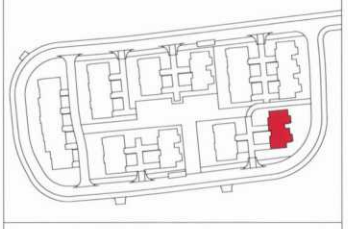
E40



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HØYDEMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

PLANERT TERRENG

SÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

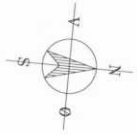
BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Ph.1871 VNA - 0125.05L3 - Tuf. 22.84.60.00

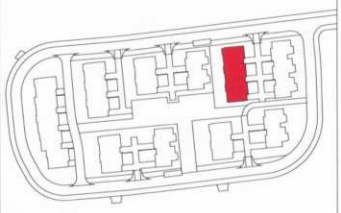
GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	HUSNR.: 133	

Tegningsnr: 124610422

PROSJEKTNUMMER	FASE	A	FA	20	1	B
	FASE	FAG	TYPE	BEBYGN.	LØPENR.	REVISJON

E41







1.ETASJE

HUSREKKE 22

3 2 1



	Leilighet		
	BRA-Bolig (HUS 1+HUS 3)	BRA-Bolig (HUS 1)	P-Rom (HUS 1)
1. ETG.	355.1 m2	83.3 m2	83.2 m2
2. ETG.	193.8 m2	44.6 m2	39.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	548.9 m2	127.9 m2	122.9 m2
BYA (HUS 1 +HUS 3) = 397.4 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIG HOVEDMÅL EK.KONSTRUKSJONSMÅL
INVS. INKL.ISOLERING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	PLAN 1.ETASJE	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
		08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne SA

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

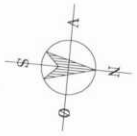
BLOCK WATNE
ET samlag i DBOS-konsernet
Postboks 1917 VNA – 3103 Dr.D – TLF: 23 24 80 00

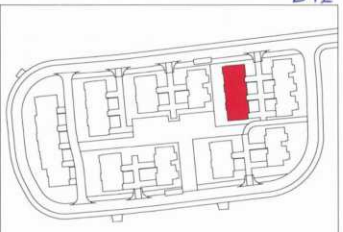
SAKS NR		MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
	2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE	Sarpsborg	TEGNINGSTYPE	01_A_PL_20_1
BOLIGTYPE	Kjedet enebolig	BOLIGTYPE	133

Tegningsnummer: 124610423

01	A	PL	20	1	B
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BEGRIPS NR.	LØPENDE	FASE	REVISJON

E42







2.ETASJE

HUSREKKE 22

3 2 1



		Leilighet	
	BRA-Bolig (NS 3940:2012)	BRA-Bod/Kjel (NS 3940:2012)	P-Rom (NS 3940:2012)
1. ETG.	355.1 m2	63.3 m2	63.2 m2
2. ETG.	193.8 m2	64.6 m2	59.7 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	548.9 m2	127.9 m2	122.9 m2

BYA (HUS 1 -HUS 3) = 397.4 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL. DVS. INKLUSIV UTHENGS, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SO = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne SA

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
67 selskap i OBOS-konsernet
Pb 167 VNA - 0123 OSLO - Tlf: 23 24 80 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610423

02	A	PL	20	1	B
PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	LØPENR.	UNDERNR.	REVISJON

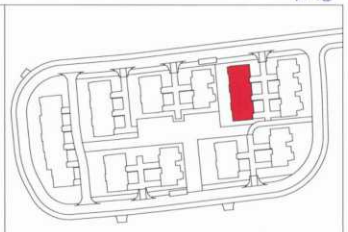
E43

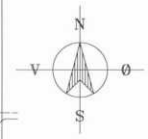


SNITT A-A



SNITT B-B





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
SNITT	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TEGNEHAVER:

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 1871 VIKA - 0123 OSLO - Tlf. 23 24 60 00

G.NR./B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnr/mr: 124610423

PROSJEKTNUMMER	FASE	TYPE	BEBYGN.	ETASJE	FAG	REVISJON
XX	A	SN	20	1	B	

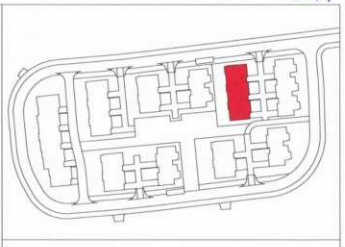
E44



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





PLANERT TERRENG

NAVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE BYGNINGAL ER KONSTRUKSJONMAL
DVS. EKSKLUSIV UTFØRING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne SA

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

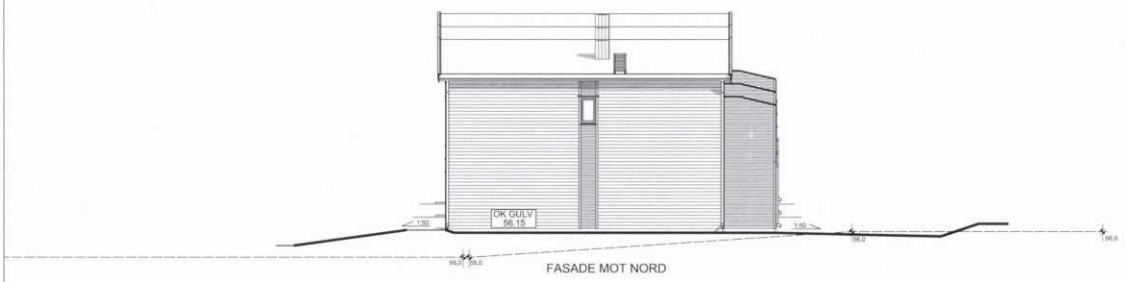
BLOCK WATNE
Et selskap i CIRCIS-konsernet
Tlf. 907 HNA – 0121 0523 – Tlf. 22 24 82 00

GNR/BNR	MÅLESTOKK SYDRE (SI)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_2	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610423

PROSJEKTNUMMER	FAGKODE	FAG	TYPE	ÅRSKODE	LØPENR.	FASE	REVISJON
XX	A	FA	20	2	B		

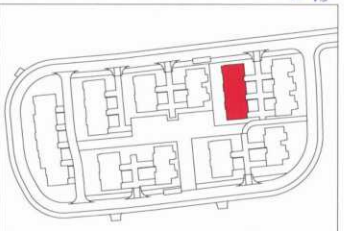
E45



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIG KONSEKVENSUTREDNING, EX KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTFORING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN: FASADER	DATO: 08.05.2018	UTFØRENDE: M.Y.	KONTROLLERT: M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne SA

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

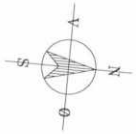
BLOCK WATNE
ET selskap i OBOS-konsernet
FB 917 044 – 012 OSLO – TLF. 23 24 80 00

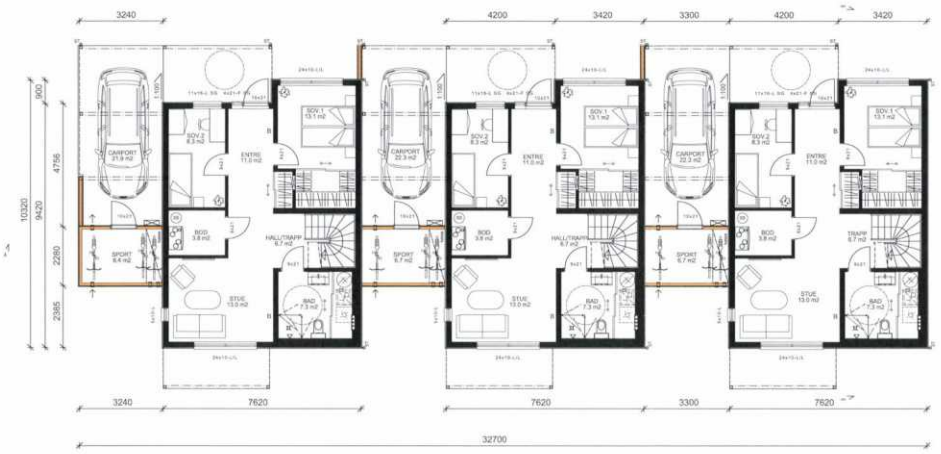
GNR./BNR.: 2047 / 24		MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100	FORMAT: A2
KOMMUNE: Sarpsborg		TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig		SEKVENS: 133	

Tegningsnummer: 124610423

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	BISPLAN	LØPENR.	FASE	REVISJON
	XX	A	FA	20	1	B	

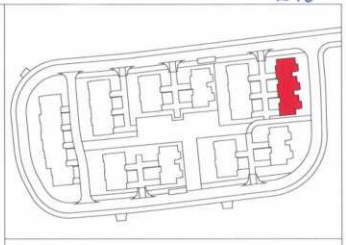
E46





1 ETASJE
HUSREKKE 24

3 2 1





		Leilighet	
	BRA Bygning (HUS 1 - HUS 3)	BRA Bod/Sol (HUS 1)	P-Rom (HUS 1)
1. ETG.	327.8 m2	67.5 m2	62.2 m2
2. ETG.	202.5 m2	67.5 m2	67.4 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	530.3 m2	135.0 m2	129.6 m2

BYA (HUS 1 - HUS 3) = 388.7 m2

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INVE. SKUNK LUDN UTHORING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
IL = INSPEKSJONSLUKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 1.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEFASE: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

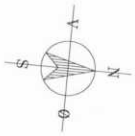
BLOCK WATNE
ET selskap i OBOS-konsernet
Pb 167 VIKA – 0121 OSLO – TLF: 23 24 90 00

GNR/BNR	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 01_A_PL_20_1	
VEDSTYRE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 124610424

PROSJEKTNUMMER	01	A	PL	20	1	B
	ETASJE	FAG	TYPE	ENDRUN	LØPENR	REVISJON

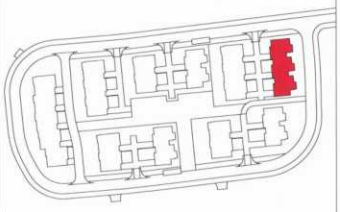
E47





2 ETASJE
HUSREKKE 24

3 2 1





		Leilighet	
	BRA-Bygning (HUS 1 - HUS 3)	BRA-Bruenet (HUS 1)	P-Rom (HUS 1)
1. ETG.	327.8 m2	67.5 m2	62.2 m2
2. ETG.	202.5 m2	67.5 m2	67.4 m2
	m2	m2	m2
	m2	m2	m2
SUM LEILIGHET	530.3 m2	135.0 m2	129.6 m2
BYA (HUS 1 - HUS 3) = 366.7 m2			

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL ER KONSTRUKSJONSMÅL
DVS. EKSKLUSIV UTKRAGING, KLEDNING ETC.

SG = SIKKERHETSGLASS
SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
I = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM
LL = INSPEKSJONSLUKKE

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
PLAN 2.ETASJE	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS
BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
ET selskap i ORKLA-konsernet
PB 1917 VIKA – 0123 OSLO – TLF: 23 24 60 00

GNR./B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: 02_A_PL_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

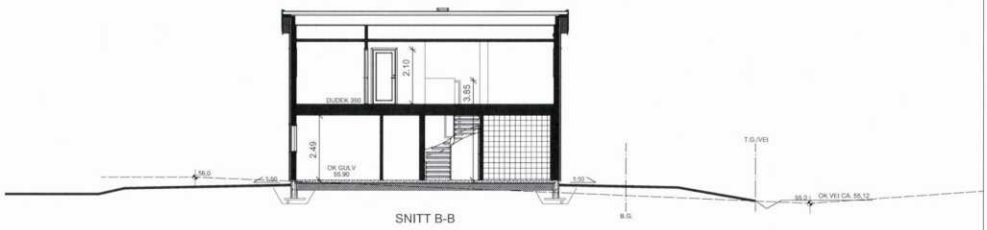
Tegningsnummer: 12461042A

PROSJEKTNUMMER	ETASJE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	REVISJON
124610424	02	A	PL	20	1	B

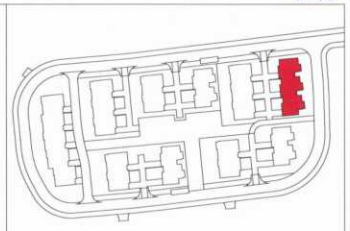
E48



SNITT A-A



SNITT B-B





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE MINIMUMSMÅL PÅ KONSTRUKSJONSMÅL, DVS. EKSKLUSIV UTKRAGING, KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
SNITT	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGEPLASS: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Pb 1977 VIKA – 0123 OSLO – TLF: 03 04 40 00

GNR/BNR	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_SN_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnr/mne: 124610424

PROSJEKTNUMMER	SONE	FAG	TYPE	DISIPLIN	LØPENR.	FASE	REVISJON
XX	A	SN	20	1	B		

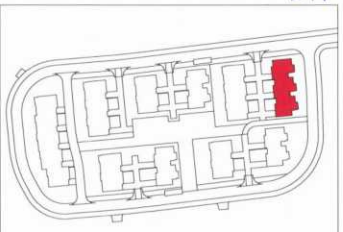
E49



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE BOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL, INN. HOVEDLUFT UTFØRING, KLIMASONE ETC

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

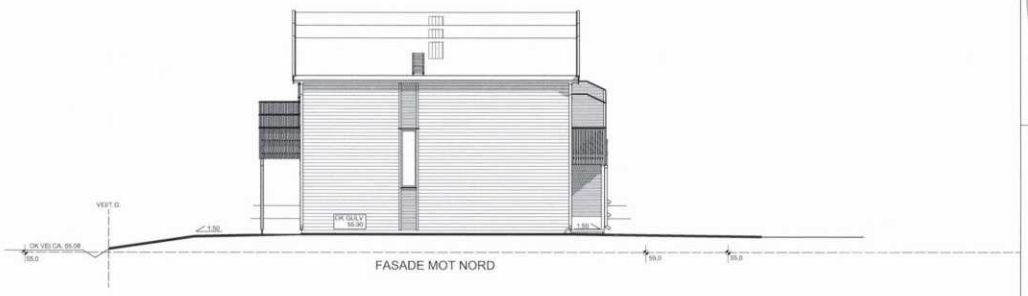
PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
Tlf. 917 69A – 0121 05 23 – TLF. 22 04 40 00

LNR./B.NR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYP: XX_A_FA_20_2	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer							
124610424	XX	A	FA	20	2	B	
PROSJEKTNUMMER	FASE	FAG	TYPE	BRUKSN.	LØPENR.	REV.	REVISJON

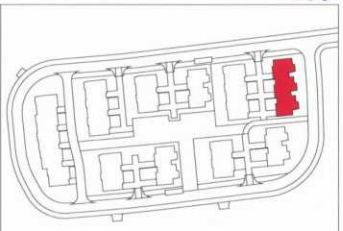
E50



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST





PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL,
INNV. BRUKSAREAL UTVENDIGE KLEDNING ETC.

TEGNINGSNAVN	DATO	UTFØRENDE	KONTROLLERT
FASADER	08.05.2018	M.Y.	M.M.C.

TILTAKSHAVER: Block Watne AS

BYGGESTED: Bjørnstad, 1713 Sarpsborg

PROSJEKTNAVN: Bjørnstad, BK9

BLOCK WATNE
ET selskap i OBOS-konsernet
TEL 1817 KNA – 0123 OSLO – TLF. 0134 90 00

GNR./BNR.	MÅLESTOKK (STØRRELSE)	FORMAT
2047 / 24	1:100	A2
KOMMUNE: Sarpsborg	TEGNINGSTYPE: XX_A_FA_20_1	
HUSTYPE: Kjedet enebolig	BOLIGTYPE: 133	

Tegningsnummer: 12461042

PROSJEKTNUMMER	FASE	A/O	TYPE	BISPLN	LØPENR.	REV.	REVISJON
XX	A	FA	20	1	B		

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	276	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM								

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	201701
Navn	Kommuneplanens arealdel 2024-2036, Sarpsborg
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10.10.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/12972/201701%20Bestemmelser%2C%20datert%2009.10.2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 10 789 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 10 387 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende
	Delareal 12 065 m^2 **KPHensynsonenavn** H410_01 **KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur

	Delareal	2 294 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_aktsomhet overvann
	KPFare	Flomfare
	Delareal	110 m^2
	KPHensynsonenavn	H310_kartlagt kvikkleiresone
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	188 m^2
	KPHensynsonenavn	H320_Lavpunkt
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 273 m^2
	Arealbruk	Uteoppholdsareal,Nåværende
	Delareal	404 m^2
	Arealbruk	Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21061	
Navn	Bjørnstad Søndre, felt BK2, BK3 og BK9	
Plantype	Detaljregulering	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.03.2016	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/6334/21061%20Bestemmelser%2C%20datert%2016.02.2016%2C%20revidert%2031.10.2018.pdf	
Delarealer	**Delareal**	1 782 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B16
	Delareal	4 519 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B14
	Delareal	1 492 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B15
	Delareal	1 713 m^2
	Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	BKS
	Delareal	52 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_18
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	97 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_
	RPSikring	Frisikt
	Delareal	25 m^2
	Formål	Renovasjonsanlegg
	Feltnavn	f_R6
	Delareal	43 m^2
	RPHensynsonenavn	H140_19
	RPSikring	Frisikt

Delareal 386 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn KV

Delareal 5 m^2
RPHensynsonenavn H140_13
RPSikring Frisikt

Delareal 30 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_KV6

Delareal 82 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn f_VS12

Delareal 69 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn f_VS9

Delareal 5 m^2
RPHensynsonenavn H140_23
RPSikring Frisikt

Delareal 3 m^2
RPHensynsonenavn H140_14
RPSikring Frisikt

Delareal 47 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn f_VS10

Delareal 1 m^2
RPHensynsonenavn H140_21
RPSikring Frisikt

Delareal 7 m^2
RPHensynsonenavn H140_22
RPSikring Frisikt

Delareal 30 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_KV7

Delareal 71 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn f_VS7

Delareal 6 m^2
RPHensynsonenavn H140_17
RPSikring Frisikt

Delareal 30 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_KV9

Delareal 115 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn f_VS11

Delareal 1 273 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_LP6

Delareal 5 m^2
RPHensynsonenavn H140_20
RPSikring Frisikt

Delareal 46 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn f_VS14

Delareal 6 m^2
RPHensynsonenavn H140_15
RPSikring Frisikt

Delareal 29 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_KV8

Delareal 62 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn f_VS13

Delareal 119 m^2
Formål Gang-/sykkelveg
Feltnavn f_GSV14

Delareal 4 m^2
RPHensynsonenavn H140_16
RPSikring Frisikt

Delareal 28 m^2
Formål Renovasjonsanlegg
Feltnavn f_R5

Delareal 25 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_KV5

Delareal 12 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn o_KV2

Delareal 79 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn f_VS8

Områdeanalyse
Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2047/276/0/13		
Utskriftsdato	22.04.2026	**Antall datasett**	17

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

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

3 Berørte datasett

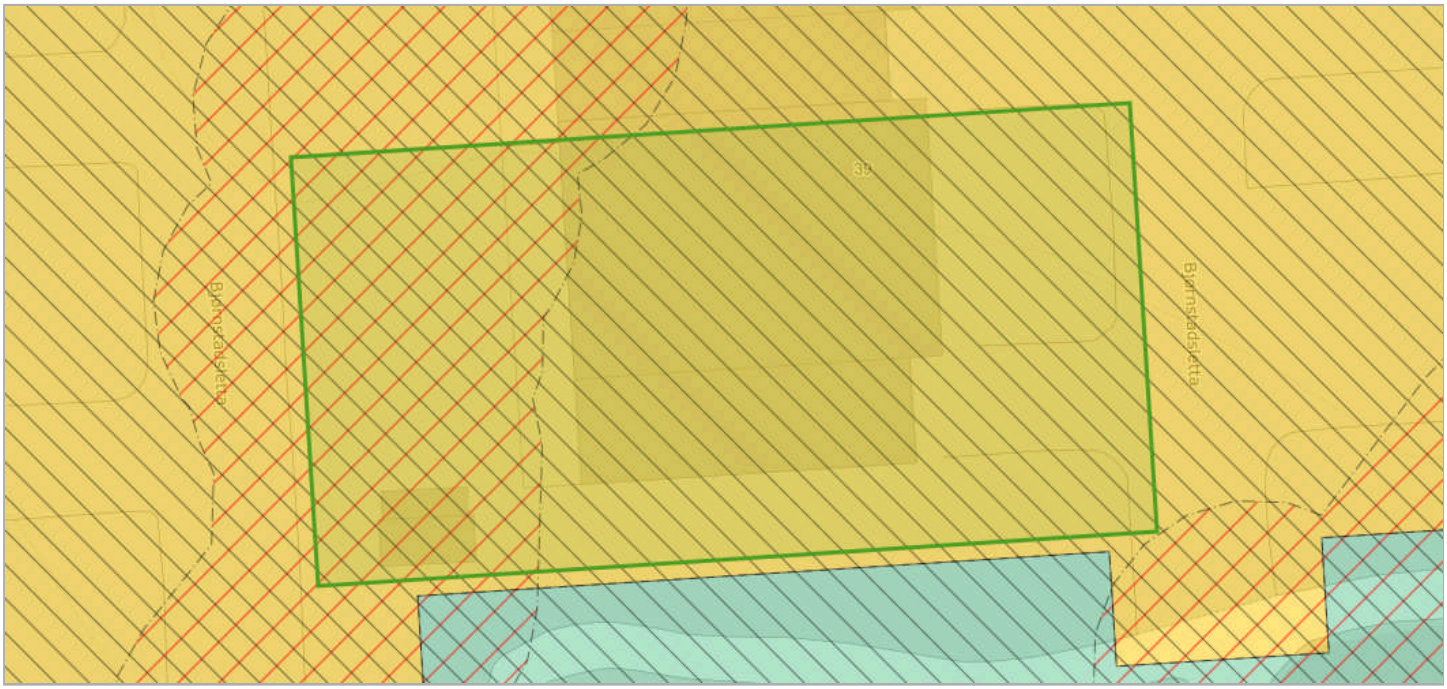
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

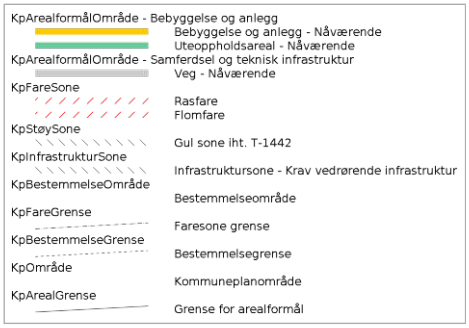
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg

Bestemmelseområde

Bestemmelseshjemmel	Navn
(5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	BS_Lav-moderat fortetting

Faresone

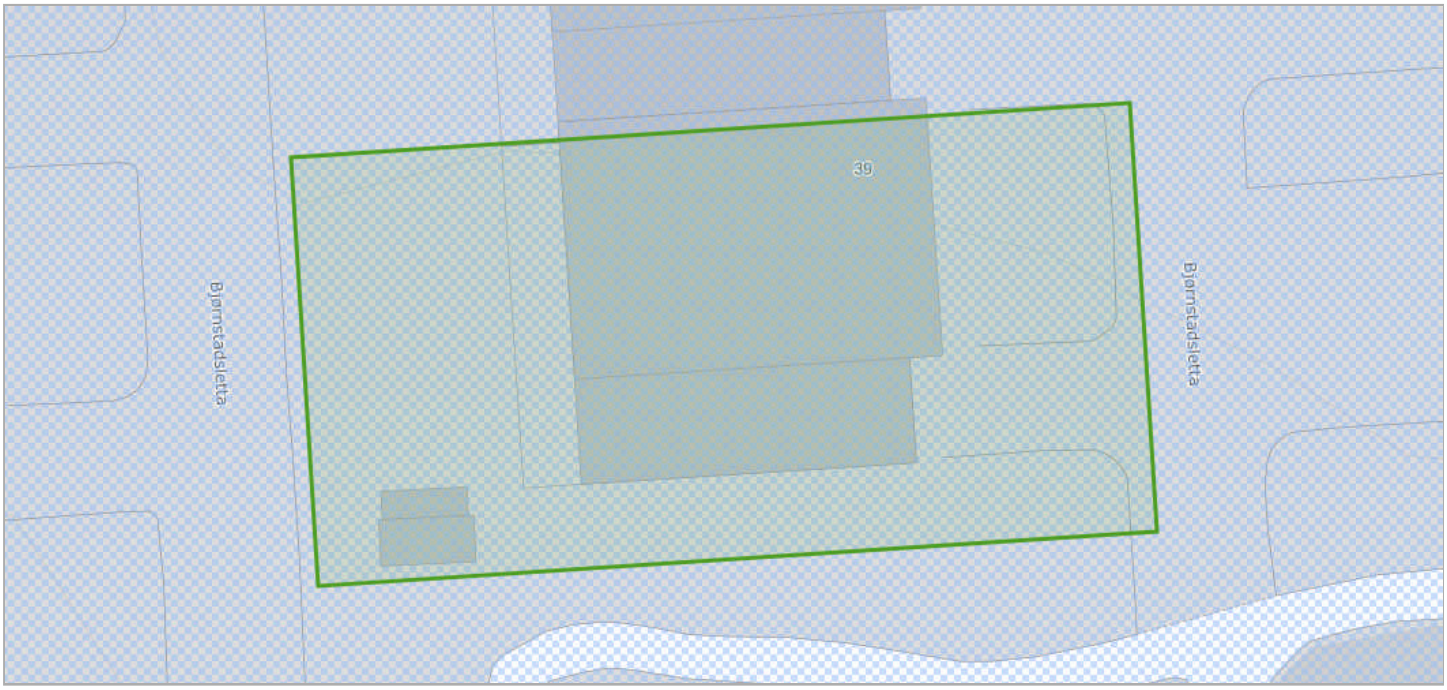
Fare	Hensynsonenavn
(320) Flomfare	H320_aktsomhet overvann

Infrastruktursone

Infrastruktur	Hensynsonenavn
(410) Krav vedrørende infrastruktur	H410_01

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

Middels

Objekter

Mulighet for marin leire	Løsmassetype
Middels	Randmorene/randmorenebelte

REGULERINGSPLAN

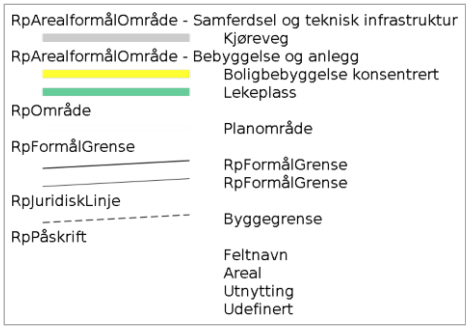
Kilde	Kommunene	Versjon	13.11.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Planområde

PlanID	Plannavn	Link
21061	Bjørnstad Søndre, felt BK2, BK3 og BK9	Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21061)

Formålsområde - Pbl 2008

Feltbetegnelse	Reguleringsformål
B14	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Utskriftsdato: 22.04.2026

Sarpsborg kommune

Adresse: Postboks 505, 1703 SARPSBORG

Telefon: 69 10 80 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	276	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13
Adresse	Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
23196047	696	25.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	139

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.

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

Utskriftsdato: 22.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	276	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	13

BruksenhetId	6275561086	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	300735049	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	**Bruksenhetsadresse**	Bjørnstadsletta 39, 1712 GRÅLUM

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
4	0	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
1 etasje	Vedovn	Ukjent	Ukjent

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
29.06.2023	Tilsyn	02.05.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 6275561086

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.

Bjørnstadsletta 39

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 468 elever, 25 klasser	14 min 1.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.6 km
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 3.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Heidenreich avd. Sarpsborg	11 min
Grålum, Norway	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Deleveien 6 Linje 132	5 min 0.4 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 28 min

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (1-5 år) 164 barn	22 min 1.8 km
Tubus barnehage (0-5 år) 92 barn	5 min 2.7 km
Valaskjold barnehage (0-5 år) 67 barn	7 min 3.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	14 min
Coop Extra Grålum	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sørlie Torget	7 min
Grålum Apotek	16 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Briskeveien balløkke	6 min
Grålum barne- og ungdomsskole	11 min
SKY Fitness Grålum	8 min
Family Sports Club Sarpsborg Quali.	14 min

«Det er som regel stille og rolig der»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

—

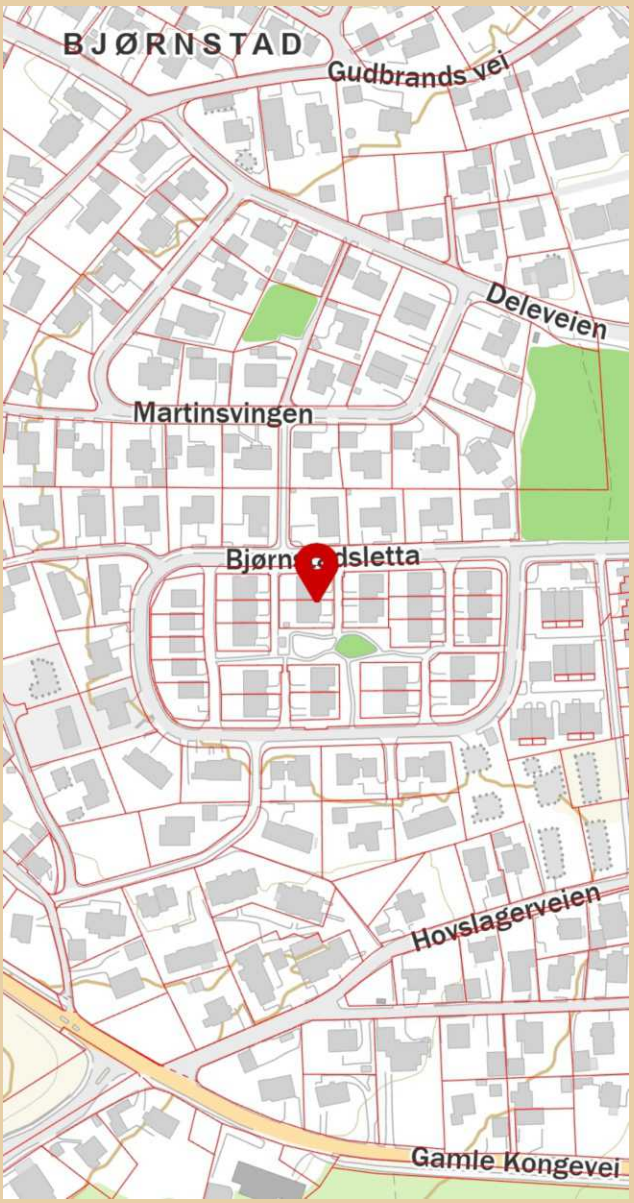
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Gateparkering
Lett 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørnstadsletta 39, 1712 Grålum
Gnr. 2047, Bnr. 276, Snr. 13, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193260082

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg

Saksbehandler: Ole Christian Arntsen

Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 917 70 256

E-post: ole.christian.arntsen@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.
