PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

# BJØRNSTADVEIEN 67D

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

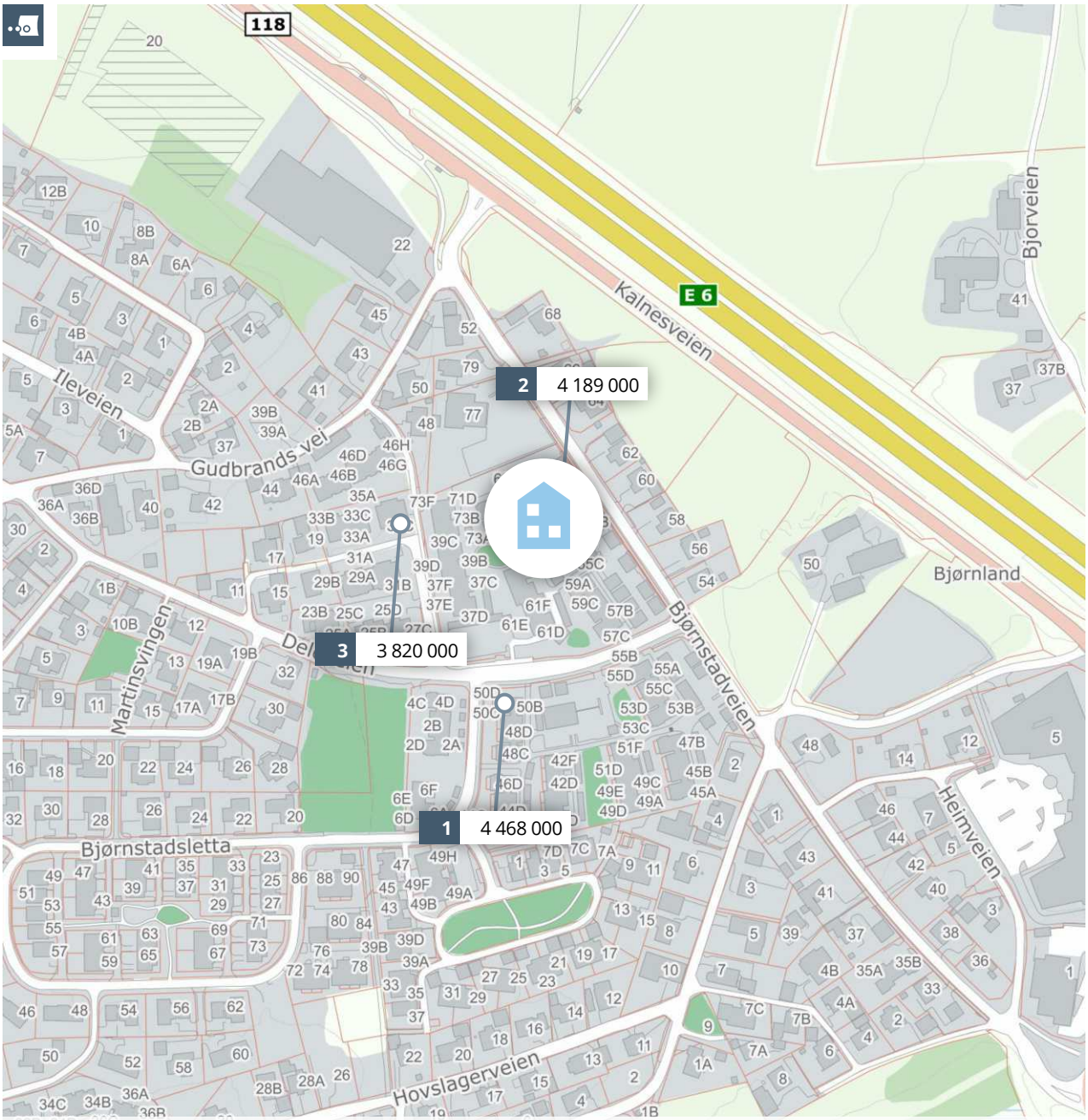
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# BJØRNSTADVEIEN 67 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 19.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Bjørnstadveien 67 D, 1712 GRÅLUM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 2047 BNR 289 FNR 0 SNR 50 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

# 4 250 000

| - | 4 250 000 | 42 929 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 99 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2020 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

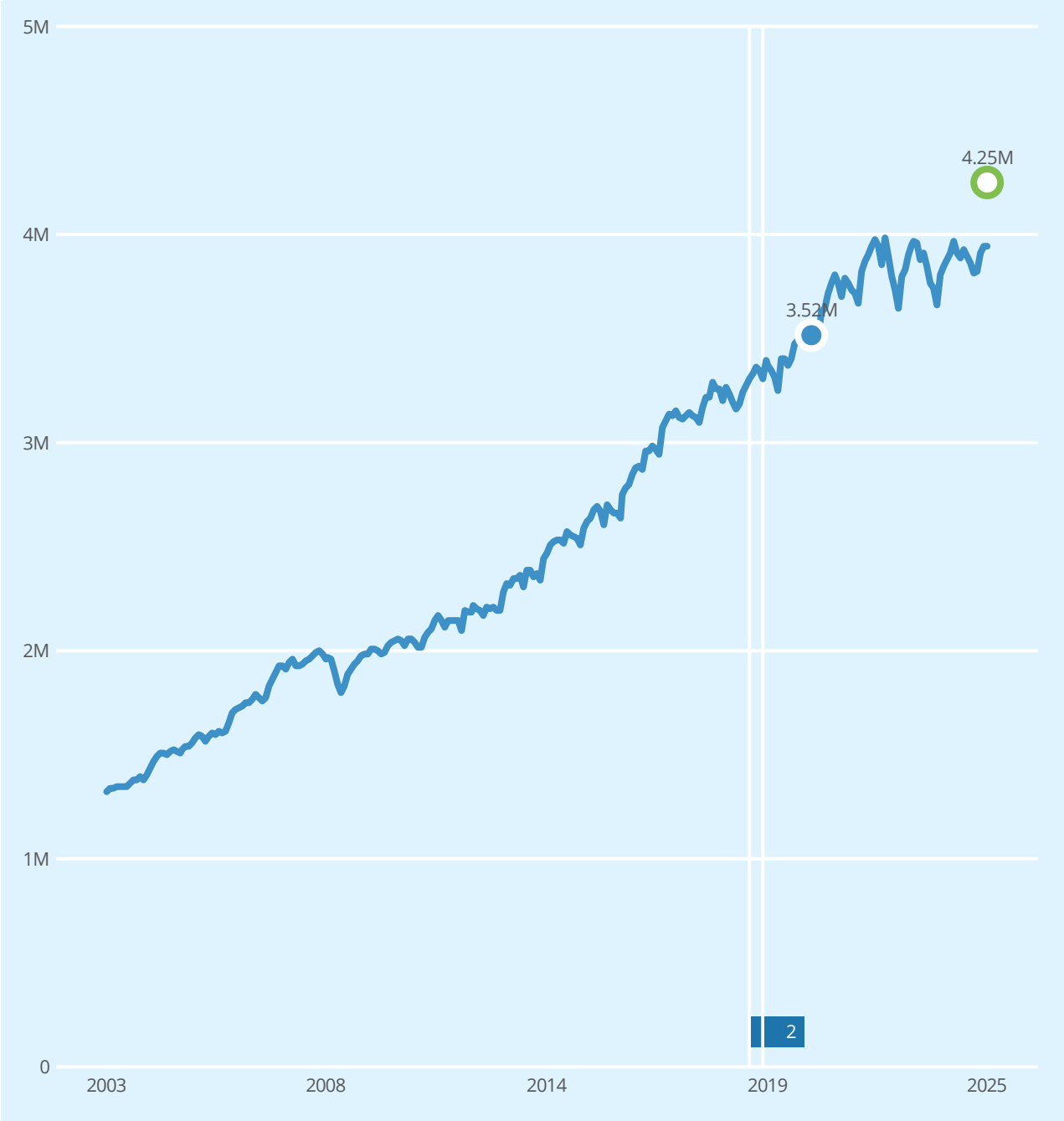
| EIENDOM | | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Deleveien 50 D<br>99 m² 2018 2. etg 3 sov | | | | 10.10.2024 | 4 200 000 | **4 450 000** | 18 000 | 4 468 000 | **45 131** |
| 2 | Bjørnstadveien 67 B<br>99 m² 2020 1. etg 3 sov | | | | 24.05.2024 | 3 890 000 | **4 150 000** | 39 000 | 4 189 000 | **42 313** |
| 3 | Deleveien 35 D<br>85 m² 2019 2. etg 3 sov | | | | 29.09.2023 | 3 860 000 | **3 820 000** | 0 | 3 820 000 | **44 941** |

2. etg: gang, soverom, soverom med balkong, bad, toalettrom, soverom, bod, stue.

Bod og carport.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 20.10.2020 | | 20.10.2020 | - | 3 518 000 | - | 3 518 000 |

## Leiligheter til salgs i BJØRNSTAD grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
**4 345 000** Prisantydning i snitt
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

## Leiligheter solgt i BJØRNSTAD grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

**3 705 000** Salgspris i snitt
**3 702 000** Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.3% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**48 140** BJØRNSTAD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

**42 929** Bjørnstadveien 67 D
Totalpris 4 250 000

**39 672** SARPSBORG kommune i snitt siste 9 mnd

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet, selveier**
**Bjørnstadveien 67 D**
**1712 Grålum**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 4 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 6 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 0 | TG iu | Ikke undersøkt |


**Utført av:**
Takstmann
**Jostein Mathisen**
Dato: 21/04/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:2047, Bnr: 289 |
| Hjemmelshaver: | Zahra Bashir Banki |
| Seksjonsnummer: | 50 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 2020 |
| Tomt: | Felles 12 824,6 m² |
| Kommune: | Sarpsborg (3105) |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Zahra Bashir Banki |
| Befaringsdato: | 14.04.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Tramex |
| Vann: | Kommunalt |
| Avløp: | Kommunalt |
| Adkomst: | Adkomst fra offentlig vei |

**OM TOMTEN:**
Relativt flat tomt med asfalterte veier, gangstier og parkeringsplasser. Steinlagte partier ved boliger, boder og sykkelskur. Plenarealer og varierende beplanting for øvrig på pent opparbeidet tomt.

**OM BYGGEMETODEN:**
Ringmurselementer og støpt gulv mot grunn. Yttervegger oppført i isolert bindingsverk, med liggende panel utvendig. Vinduer og balkongdører med 3-lags glass. Etasjeskille konstruert i tre. Lukket takkonstruksjon utformet som pulttak. Taket antas å være tekket med sveiset asfaltbelegg. Boligen ligger i 2.etasje av bygningen med adkomst fra felles utvendig trapp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår hovedsakelig i funksjonell stand, men med noe mer bruksslitasje enn normalt ut ifra alder. Det er påvist enkelte skader på baderomsfliser og kjøkkenfronter samt avvik ved utvendig omramming og tetting på vinduer/dører.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**ANNET:**
OPPVARMING:
-Vedfyring i lukket vedovn.
-Elektriske ovner
-Varmekabler på badet

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarsler installert.
-Brannslukningsapparat plassert på soverom.

**DOKUMENTKONTROLL:**

KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger i meglerpakke
Boligmappa.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

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

ENTRÉ/GANG 13,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED ENTRÉ 7,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM VED BAD 14,2m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD/VASKEROM 7,2m²: fliser, slett hvitmalt, fliser
TOALETTROM 2,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, belegg
SOVEROM/KONTOR 8,3m²: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
TEKNISK BOD 3,5m²: malt platekledning, slett hvitmalt, belegg
STUE/KJØKKEN 38,5m²: 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.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

**FELLESKOSTNADER:**

Se salgsoppgave.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet 2.etg | 99 | | | 16 | 95 | 4 |
| SUM BYGNING | 99 | | | 16 | 95 | 4 |
| SUM BRA | 99 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Sportsbod | | 6 | | | | 6 |
| SUM BYGNING | | 6 | | | | 6 |
| SUM BRA | 6 | | | | | |

**BRA-i:**

LEILIGHET 2.ETG: entré/gang, bad/vaskerom, toalettrom, 3 soverom, stue/kjøkken, teknisk bod.

**BRA-e:**

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde leilighet: 2,47-3,29 meter.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

**ANDRE MERKNADER:**

©mstr.no

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Leietaker.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

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

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

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

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

---

21/04/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad/vaskerom

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

---

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

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

---

**Merknader:**
-Det er en avskallet flis og sprukket fuge mot gulv ved toalettet. Dette kommer som oftest av mykt eller manglende underslag for fliser pga utsparing i konstruksjonen.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

---

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne og ved bereder.

-Det måles fall mot dusjhjørne og vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne. Det er lett fall fra vaskemaskinen til sluk ved bereder. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt.
-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 i dusjhjørne ligger 35mm lavere en gulv ved dør.

---

**Merknader:**
-Det observeres to sprukne fliser i dusjhjørne og det det bom/hulrom under flere fliser som kan føre til ytterligere oppsprekking. Dette kommer ofte av manglende lim og kontakt med undergulv.
-En flis ved dør har avskalling. Hovedsakelig estetisk konsekvens.

**TG 1** 1.1.3 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. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Våtrommet er fra 2020 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kontroll utført av Nils Rune Vikhals Prosjektering
-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

---

**Merknader:**

## 2. Kjøkken

**TG 2** 2.1 Kjøkken

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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. Tegn til avkast ut.

-Innredning med slette fronter
-Laminat benkeplate. Glassplater på vegg bak kum og platetopp
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og fryseskap
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert

**Merknader:**
-Flere fronter har skader, sprekker og hull som vi føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende.

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig i funksjonelt stand og med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:**
-Stedvis knirk og fjæring i gulv. Ikke unormalt for parkett og dette varierer ofte med årstider.

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2019. Ytterdør merker med brannmotstand Ei30 og lyd 41dB.

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

**Merknader:**
-Vinduer og dører er plassert i flukt med kledning og dette er ikke en anbefalt løsning da dette gir økt risiko for vanninntrenging hvis det oppstår glipper mellom karmer og utvendig omramming.
-Beslag under balkongdør i stuen ligger ikke i spor under terskel og her er det risiko for vanninntrenging.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

BALKONG VED SOVEROM 6m² OG BALKONG VED STUE 10m²:
Balkonger er innfestet i bygningen og anlagt på søyler mot fundamenter i grunnen.

-Konstruksjoner fremstår stabile.
-Rekkverk er forskriftsmessig utformet.
-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann. Kontroll kunne ikke utføres for avrenning av vann under gulvet da dette er en lukket konstruksjon.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**
-Det er liten høydeforskjell mellom balkonggulv og gulvet inne og dette sammen med ufagmessig tetting under dører gir risiko for vanninntrengning.
-Det kan påregnes overflatebehandling av trevirket for å opprettholde forventet levetid. Enkelte skruer i gulvbord trengs å skrus inn.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2020

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

---

Vannforsyning i rør-i-rør system med fordelingsskap plassert i vaskeromdelen av badet. Avløpsrør og sluk i plast.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr.
-Stoppekran plassert i rørskap. Fungerer ved test på befaring.
-Veggtoaletter har synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

---

**Merknader:**
-Veggtoalett i eget rom som ikke er våtrom hat ikke automatisk lekkasjestopper. Dette er påkrevd slik av vann avstenges ved lekkasjer for å redusere risiko for fuktskader.
-Det er ikke dokumentert hvordan innebyggede toalettsisterner er fuktsikret og dette kunne ikke konstateres på befaring. Innebyggede sisterner skal sikres mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.
-Eier har ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr.

### TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2020

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom. Det er sluk i gulvet og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

---

**Merknader:**

### TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2020

Det var sist inspisert i 2023/24

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Spalter under dører gir normal overstrømningsmulighet mellom rommene.
-Eier opplyser at filter skiftes hvert kvartal.

---

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer og 13 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget. FDV-dokumentasjon fremvist.

Samsvarserklæring fremvist for:
-El-installasjon i henhold til tilbud og ordrebekreftelser. Bjørnstadveien 65A-D / 67A-D. Utført av Viken El & VVS AS, datert 2022-02-08.

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.
-Det er ikke registrert noen kontroll av el-anlegget.

---

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## Vær oppmerksom på:

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

## Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruk av rom samsvarer med tegninger fra byggesaksarkivet.
-Eier har ikke fremvist komplett FDV-dokumentasjon for boligen. Dette er lovpålagt dokumentasjon som skal følge boligen.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - 54 boenheter med tilhørende anlegg - Bjørnstad søndre felt B1-B6. Datert 27.11.2023.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

| | |
|---|---|
| 1.1.1 | Bad/vaskerom Overflate vegger og himling |
| | -Det er en avskallet flis og sprukket fuge mot gulv ved toalettet. Dette kommer som oftest av mykt eller manglende underslag for fliser pga utsparing i konstruksjonen. |
| 1.1.2 | Bad/vaskerom Overflate gulv |
| | -Det observeres to sprukne fliser i dusjhjørne og det det bom/hulrom under flere fliser som kan føre til ytterligere oppsprekking. Dette kommer ofte av manglende lim og kontakt med undergulv.<br>-En flis ved dør har avskalling. Hovedsakelig estetisk konsekvens. |
| 2.1 | Kjøkken Kjøkken |
| | -Flere fronter har skader, sprekker og hull som vi føre til svelling ved vannsøl, vasking eller lignende. |
| 4.1 | Vinduer og ytterdører |
| | -Vinduer og dører er plassert i flukt med kledning og dette er ikke en anbefalt løsning da dette gir økt risiko for vanninntrenging hvis det oppstår glipper mellom karmer og utvendig omramming.<br>-Beslag under balkongdør i stuen ligger ikke i spor under terskel og her er det risiko for vanninntrenging. |
| 5.1 | Balkonger, verandaer og lignende |
| | -Det er liten høydeforskjell mellom balkonggulv og gulvet inne og dette sammen med ufagmessig tetting under dører gir risiko for vanninntrengning.<br>-Det kan påregnes overflatebehandling av trevirket for å opprettholde forventet levetid. Enkelte skruer i gulvbord trengs å skrus inn. |
| 6.1 | WC og innvendige vann- og avløpsrør |
| | -Veggtoalett i eget rom som ikke er våtrom hat ikke automatisk lekkasjestopper. Dette er påkrevd slik av vann avstenges ved lekkasjer for å redusere risiko for fuktskader.<br>-Det er ikke dokumentert hvordan innebyggede toalettsisterner er fuktsikret og dette kunne ikke konstateres på befaring. Innebyggede sisterner skal sikres mot vanninntrengning i bakenforliggende konstruksjoner.<br>-Eier har ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr. |

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Sarpsborg |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 193250059 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Zahra Bashir Banki |

| Gateadresse |
| --- |
| Bjørnstadveien 67D |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| GRÅLUM | 1712 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250059

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250059

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 193250059

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 193250059

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
| --- | --- | --- | --- |
| Zahra Banki | fb8c211bd8b2c92de4ce75d5d0ddcc32383011e7 | 24.03.2025 21:16:21 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 193250059

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

# Bjørnstadveien 67D

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grålum barneskole (1-7 kl.)<br>481 elever, 22 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Olavsborg Kristne skole (1-10 kl.)<br>80 elever, 6 klasser | 7 min<br>2.7 km |
| Childrens Intern. School Sarpsborg...<br>268 elever, 15 klasser | 7 min<br>2.7 km |
| Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>382 elever, 21 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kalnes videregående skole<br>380 elever, 30 klasser | 3 min<br>2.1 km |
| Greåker videregående skole<br>900 elever | 6 min<br>3.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bjørnstad bedehus<br>Linje 132 | 2 min<br>0.1 km |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 9 min<br>4.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 26 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Store Tune Gård barnehage (0-5 år)<br>164 barn | 19 min<br>1.6 km |
| Tubus barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 4 min<br>2.4 km |
| Valaskjold barnehage (1-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>2.8 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Grålum | 11 min |
| Coop Extra Grålum | 12 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Sørlie Torget | 6 min |
| Grålum Apotek | 13 min |
| Sarpsborg Vinmonopol | 9 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Briskeveien balløkke | 8 min |
| Grålum barne- og ungdomsskole | 15 min |
| SKY Fitness Grålum | 10 min |
| Family Sports Club Sarpsborg Quali.. | 11 min |

«Det er som regel stille og rolig der»

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 88/100

—

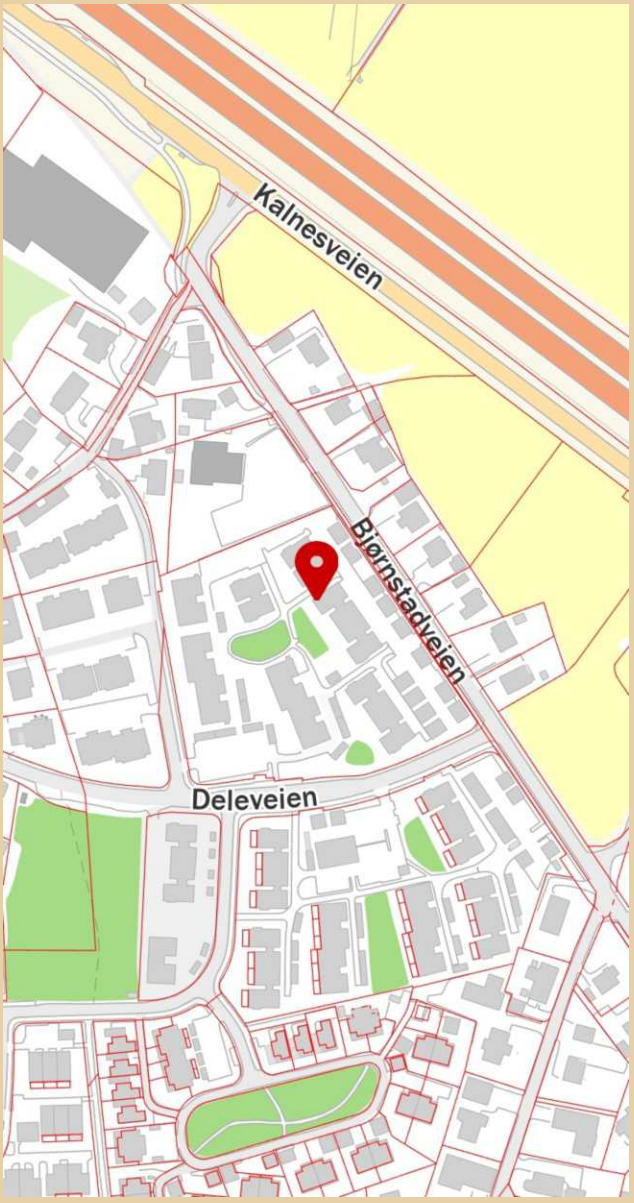
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

—

**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 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1955

Sameiet Bjørnstad Bk 2

# Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk 2

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:**

27. mai 2024 kl. 18:00, Bjørnstad forsamling, Bjørnstadveien 57, Grålum.

**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. Valg av tillitsvalgte
8. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
**Styret i Sameiet Bjørnstad Bk 2**

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.

**Styrets innstilling**
Styret ønsker at rådgiver i OBOS skal velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**
Camilla Larsen fra OBOS 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 som protokollvitner ble 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 årsunderskuddet til udekket tap.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsunderskuddet overføres til udekket tap.

**Vedlegg**

1. Til innkalling.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse foreslås settes til 100 000.

---

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen ved Kristian Svendsen og Egil Erstad foreslår følgende kandidater

### Roller og kandidater

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

- Per Harald Borge
  Bor i Bjørnstadveien 57A

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

- Eiolf Kristiansen
  Bor i Bjørnstadveien 69D

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

- Einar Djupedal
  Bor i Bjørnstadveien 37D

---

Sak 8
## Valgkomite

Kristian Svendsen skal flytte og trenger en erstatter

### Roller og kandidater

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

- Egil Erstad
  Foreslås gjenvalgt
- Foreslås på årsmøte
  Skal erstatte Kristian Svendsen

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Per Harald Borge, på valg i år | Bjørnstadveien 57A |
| Styremedlem | Jon-Martin Soo Hansen, på valg 2025 | Bergsvingen 21 |
| Styremedlem | Eyolf Kristiansen, på valg i år | Bjørnstadveien 69D |
| Styremedlem | Solveig Elisabeth Roen, på valg 2025 | Bjørnstadveien 69B |
| Varamedlem | Einar Farstad Djupedal, på valg i år | Deleveien 37 D |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Egil André Erstad | Bjørnstadveien 71D |
| Kristian Antonsen Svendsen | Bjørnstadveien 71A |

**Kontaktinformasjon**

**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 2**
Sameiet består av 54 seksjoner.
Sameiet Bjørnstad Bk 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925765996, og ligger i SARPSBORG kommune

Gårds- og bruksnummer:
2047 289

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

Sameiet Bjørnstad Bk 2 har ingen 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.



BESKYTTET

## Styrets arbeid

I hele 2023 har det vært avholdt 8 styremøter. Det nye styret har hatt 5 møter.
Det er i løpet av 2023 blitt enighet mellom styret og utbygger i forhold til utelamper. Vi har nå tatt ned to lamper og resten er kappet ned slik at alle har lik høyde og fått samme lys.
Styret har også ryddet i regnskap/budsjett slik at det som blir betalt inn i felleskostnader blir fordelt på riktige kontoplaner. Det er lånet som ble tatt opp som har gjort at dette har vært litt uryddig. Styret har også besluttet å nedbetale en sum på lånet slik at det ikke var nødvendig å øke felleskostnadene.
Det er montert en bom fordi det har til tider vært stor trafikk gjennom boområdet.
Styret har inngått avtale med Norsk Brannvern, de har en årlig kontroll med blant annet skifte av batterier i brannvarslere. Dette er en del av internkontrollen vi skal ha i et sameie.
Det har vært avholdt dugnader hvor klipping av hekk og barking har vært hovedoppgavene. Det ble stekt vafler og servert kaffe som en sosial del.
Det har vært en ny befaring av utenomhus områdene fordi manglene fra første runde enda ikke utbedret.
Det har gått to HMS-runder siden sist årsmøte.



BESKYTTET

## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd -701 090 og foreslås ført mot udekket tap. 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 1 318 763.



BESKYTTET

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 351 500 til vedlikehold som omfatter vedlikehold bygning, utvendig vedlikehold, drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg, kostnad dugnad.

### Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Det er budsjettert med 66 000 for 2024 mot virkelig 73 732 i 2023.Kostnaden er variable etter hvor mange seksjoner som benytter strøm til el-bil.

### 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 2. Det er budsjettert med 100 000 til forsikring.

### Lån
Sameiet Bjørnstad Bk 2 har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Det er budsjettert med 105 000 til forretningsfører.

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

**Budsjettet er basert på følgende endringer**:
Det innebærer en økning av kategori 140-lån, på 385 % fra 01.02.24(som fra 01.05.24 vil bli en del av kategori 001). Endringer skyldes at denne kategorien ikke ble betalt av alle seksjoner før 01.02.24, men etter brøk av noen seksjoner). Kategorien gjelder felles malerlån.
Det innebærer en økning av kategori 147-mediakostander, på 42% fra 01.02.24.
Det innebærer en økning av kategori 016, strøm el-bil på 14% fra 01.02.24.
Det ble besluttet å redusere kategori 001, felleskostnader med 36% fra 01.02.24.
Begrunnelsen for reduksjonen er nedbetaling på felles malerlån på 620 000 fra sameiets driftskonto 30.12.23.



BESKYTTET

Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk 2

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad Bk 2 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.



Vedlegg 1 10 av 19 til innkalling.pdf

## 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, 22. april 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

# SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
# ORG.NR. 925 765 996, KUNDENR. 1955

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 566 160 | 1 063 816 | 1 514 000 | 1 647 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 0 | 800 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 120 000 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 566 160** | **1 184 616** | **1 514 000** | **1 647 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -13 860 | -11 421 | -11 421 | -15 000 |
| Styrehonorar | 4 | -98 300 | -81 000 | -81 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 250 | -5 500 | -5 800 | -6 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -92 785 | -69 258 | -73 000 | -105 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -8 661 | -22 808 | -7 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -1 394 815 | -1 438 654 | -1 614 750 | -351 500 |
| Forsikringer | | -86 791 | -145 783 | -211 000 | -100 000 |
| Kommunale avgifter | | 0 | -2 649 | -5 000 | -5 000 |
| Energi/fyring | | -73 732 | -40 710 | -60 000 | -66 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -255 436 | -166 391 | -234 000 | -259 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -98 566 | -77 284 | -94 800 | -104 400 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 130 196** | **-2 061 458** | **-2 397 771** | **-1 120 400** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-564 036** | **-876 842** | **-883 771** | **526 600** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 10 740 | 1 685 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 10 | -147 794 | -31 293 | -158 000 | -178 500 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-137 054** | **-29 608** | **-158 000** | **-178 500** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **-701 090** | **-906 450** | **-1 041 771** | **348 100** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -560 672 | | |
| Udekket tap | | -701 090 | -345 778 | | |



BESKYTTET

# SAMEIET BJØRNSTAD BK 2
## ORG.NR. 925 765 996, KUNDENR. 1955

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 5 515 | 1 870 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 67 256 | 59 964 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 203 815 | 520 509 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 103 686 | 100 957 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 380 272** | **683 300** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 380 272** | **683 300** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Udekket tap | 11 | -1 046 868 | -345 778 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **-1 046 868** | **-345 778** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 12 | 2 365 631 | 1 000 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **2 365 631** | **1 000 000** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 14 450 | 16 223 |
| Leverandørgjeld | | 11 178 | 12 512 |
| Påløpte renter | | 16 407 | 343 |
| Påløpte avdrag | | 19 474 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **61 509** | **29 078** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 380 272** | **683 300** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Sarpsborg,17.04.2024
Styret i Sameiet Bjørnstad BK 2

Per Harald Borge/s/ Eyolf Kristiansen/s/ Solveig Elisabeth Roen/s/



BESKYTTET

Jon-Martin Soo Hansen/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 | 1 237 872 |
| Kabel-TV | 187 272 |
| Strøm motorvarmere | 55 600 |
| Lån | 56 616 |
| Garasjeleie | 28 800 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 566 160** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -13 860 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-13 860** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



BESKYTTET

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 98 300.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 661 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-8 661** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Hovedentreprenør Prosjekt & Håndverk AS malerarbeid | -1 182 957 |
| **SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** | **-1 182 957** |
| Drift/vedlikehold elektro | -100 224 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -26 004 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -24 386 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -54 000 |
| Kostnader dugnader | -7 244 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 394 815** |

**NOTE: 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -2 000 |
| Snørydding | -38 750 |
| Gressklipping | -51 375 |
| Andre fremmede tjenester | -1 351 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -784 |
| Andre kontorkostnader | -46 |
| Bank- og kortgebyr | -3 311 |
| Velferdskostnader | -949 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-98 566** |

**NOTE: 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 8 011 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 2 729 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **10 740** |



BESKYTTET

**NOTE: 10**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -147 794 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-147 794** |

**NOTE: 11**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 12**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,0 %. Løpetiden er 9 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2022 | -1 000 000 | |
| Økning i år | -1 500 000 | |
| Nedbetalt i år | 134 369 | |
| | | -2 365 631 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-2 365 631** |



BESKYTTET

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (26411) med polisenummer 3045437. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



BESKYTTET

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24
**Selskapsnummer:** 1955 **Selskapsnavn:** Sameiet Bjørnstad Bk 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**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.

# VEDTEKTER

**for**

Sameiet Bjørnstad BK2, org. nr. 925 765 996

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Fastsatt på årsmøte 17.09.20)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bjørnstad BK2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 11.09.2020.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 54 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 289 i Sarpsborg kommune.

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

- sportsbod,
- parkeringsplasser i carport,
- private 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.

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

**2-2 Godkjenning av ny eier**
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Denne bestemmelsen kommer ikke til anvendelse ved førstegangs salg av boligene.

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

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

**2-3 Godkjenning av leier**
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

**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, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

*(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:*
*Seksjonsnummer fra og med nr 1 til og med nr 30 har enerett til bruk av parkeringsplass, ute på sameies tomt. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg A. Eneretten gjelder fram til 2050.(maksimalt 30 år).*

*Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.*

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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

Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 70 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 24 stk carport plasser som tilleggsareal til seksjon nr. 31 til og med 54 (Alternativ 1)

- 30 stk parkeringsplasser på fellesareal – med midlertidig enerett, for seksjon 1 til og med 30 (Alternativ 2a)
- 9 stk parkeringsplasser og 7 stk HC-plasser på fellesareal (Alternativ 2b)

## ALTERNATIV 1: PARKERINGSPLASSER I CARPORTER SEKSJONERT SOM TILLEGGSDELER

### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i carport er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjon nr. 31 til og med 54.

(2) Parkeringsplass i carport kan bare selges sammen med hoveddelen.

### 4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene.

### 4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av carportene, fordeles mellom seksjonseierne nr. 31 til og med 54.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- reparasjoner
- forsikring
- bygningsmessig vedlikehold
- andre kostnader

## ALTERNATIV 2: PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL

### Alternativ 2 a:
### Parkeringsplasser på fellesareal – med midlertidig enerett

### 4-5 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjon nr. 1 til og med 30 har midlertidig enerett til 1 stk parkeringsplass på fellesareal utvendig.

(2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen følger som vedlegg A til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. i 2050.

(4) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(5) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

**4-6 Vedlikehold**
Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

**4-7 Kostnadsfordeling**
Kostnadene fordeles likt mellom alle seksjonseierne.

**Alternativ 2 b: Parkeringsplasser på fellesareal – uten fast tildeling**

**4-8 Rettslig disposisjonsrett**
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Det er 9 stk parkeringsplasser og 7 stk HC-plasser på fellesareal.

**4-9 Vedlikeholdsansvar**
Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles parkeringsplasser.

**4-10 Kostnadsfordeling**
Kostnadene fordeles likt mellom alle seksjonseierne.

**4-11 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
(1) Utbygger har installert 3 ladepunkter ved felles parkeringsplasser (alternativ 2b). Vedlikehold av disse dekkes av sameiet. Strøm betales etter forbruk eller ved et beløp fastsatt av styret.

(2) 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.

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

(4) Kostnader til etablering av nye ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter forbruk eller ved et beløp fastsatt av styret.

**4-12 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.
(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 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 og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(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.

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

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

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

**Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

**Følgende kostnader fordeles pr. seksjon etter parkeringsløsning**

Kostnader til den enkelte seksjon sin parkeringsløsning, jfr. punkt 4, fordeles etter type parkeringsløsning.

(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 2 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:

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle 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.

**12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden**
Block Watne AS råder fullt ut og alene over de deler av eiendommen som ikke er overlatt til innflyttede beboeres bruk, drift og vedlikehold, til siste bolig i sameiet er solgt.

Felleskostnader for solgte boliger belastes seksjonseier fra overtakelse. Felleskostnader for ferdigstilte usolgte boliger belastes Block Watne AS frem til ny eier overtar boligen.

I et sameie med flere byggetrinn, der ett eller flere byggetrinn er ferdigstilt mens andre ikke er påbegynt eller er under oppføring, har sameiet ansvar for driftskostnader for det/de ferdigstilte trinnene. Block Watne AS besørger og bekoster drift av byggetrinn som ikke er påbegynt eller er under oppføring. Sameiets felleskostnader fordeles derfor etter innbyrdes brøk på seksjonene i de til enhver tid ferdigstilte byggetrinnene.

Nærværende punkt 12 bortfaller, uten vedtak på sameiermøte, når siste bolig i prosjektet er overtatt.

**Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk 2**

---

Møtedato: 27.05.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Bjørnstad forsamling

Til stede: 15 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Larsen.

Møtet ble åpnet av Per Harald Borge.

---

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Camilla Larsen foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   **Vedtak: Godkjent**

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Camilla Larsen foreslått. Som protokollvitne ble Solveig E. Roen foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   **Vedtak: Godkjent**

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak: Godkjent**

B Overføring av årets underskudd
Årets resultat foreslås overført til udekket tap.
**Vedtak: Godkjent**

---

6. **Fastsettelse av honorarer**
   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.
   **Vedtak: Godkjent**

---

BESKYTTET

---

**7. Valg av tillitsvalgte**

A Som styreleder for 2 år, ble Per Harald Borge foreslått.

**Vedtak: Godkjent ved akklamasjon**

B Som styremedlem for 2 år, ble Eiolf Kristiansen foreslått.

**Vedtak: Godkjent ved akklamasjon**

C Som varamedlem for 1 år, ble Einar Djupedal foreslått.

**Vedtak: Godkjent ved akklamasjon**

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Egil Erstad og Ole Christian Lindero foreslått

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 18:30. Protokollen signeres av

Møteleder/ Fører av protokollen
Navn: Camilla Larsen /s/

Protokollvitne
Navn: Solveig E. Roen /s/

**Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning**

| | Navn | Valgt for |
|---|---|---|
| Leder | Per Harald Borge | 2024-2026 |
| Styremedlem | Joo- Martin Soo Hansen | 2023-2025 |
| Styremedlem | Eyolf Kristiansen | 2024-2026 |
| Styremedlem | Solveig Elisabeth Roen | 2023-2025 |
| Varamedlem | Einar Farstad Djupedal | 2024-2025 |

BESKYTTET

Kursiv Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Sarpsborg v/Thor-Martin Frøyland
Kalnesveien 5, 1712 GRÅLUM
E-post: Thor-Martin.Froyland@privatmegleren.no

Deres ref.: 193250059 . Vår ref.: 1955-1-50 Dato: 25.03.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Bjørnstad Bk 2 |
| Organisasjonsnr: | 925765996 |
| Seksjonseier: | Banki, Zahra Bashir |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 50 |
| Adresse: | Bjørnstadveien 67d, 1712 GRÅLUM |
| Seksjonsnummer: | 50 |
| Gnr. | 2047 |
| Bnr. | 289 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: PROTECTOR AS (26411)- polisenummer 3045437.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekterkan 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.

Økning felleskostnader med 5% og kabeltv med 5,5% fra 01.01.25 Fellesgjelden er fordelt etter brøk, gjelder malerlån for hele sameiet. Det ble 12.01.24 innbetalt ekstra kr. 620 000 på felleslån. Seksjonene 31 til 54 har egen carport, mens de øvrige seksjonene har midlertidig enerett til bruk av parkeringsplass ute på sameiets tomt. Sameiet har 3 stk ladestolper til bruk for de som ikke har carport, konferer styret. Varmepumper er tillatt installert, etter vedtak på ekstraordinær generalforsamling 10-13 okt-22. Søknad sendes styret. Det ble godkjent på årsmøte mai 2022 at det er tillatt å sette opp levegg etter fastsatt mal (for de i 1 etasje)- konferer styret. Styret jobber med å etablere en velforening for alle boenhetene samt de tilhørende sameier. Utbygger er OBOS Block Watne Østfold

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
| Lånenr.: | 98208025155 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 8,00% |
| Restsaldo | 1 538 837,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2031 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 081,35,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Carport | 100,00 | |
| Mediakostnader | 433,00 | |
| Felleskostnader | 2 548,35 | |

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.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 404,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 079,- |
| Annen formue: | 21 158,- |
| Gjeld: | 35 758,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208025155 |
| Restsaldo: | 35 046,85 |
| Kapitalkostnader: | 590,62 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 35 046,85,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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/Per Harald Borge, e-post: bjornstad-bk-2@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.
Styrets kontaktinfo: bjornstad-bk-2@styrerommet.no
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 6 570,– 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

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 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)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

Sarpsborg kommune

**Adresse**
Post: Postboks 237, 1702 Sarpsborg
Besøk: Glengsgata 38, 1706 Sarpsborg
Faktura: Postboks 505, 1703 Sarpsborg

Telefon: +47 69 10 80 00
E-post: postmottak@sarpsborg.com
Org.nr: 938 801 363
www.sarpsborg.com

**Melding om administrativt vedtak**

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

| Deres ref. | Vår ref. | Dato |
|---|---|---|
| | BYGG-23/02248-2 | 27.11.2023 |

# Ferdigattest er gitt - 54 boenheter med tilhørende anlegg - Bjørnstad søndre felt B1-B6

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr): | 2047 / 289 |
| Tiltakshaver: | OBOS BLOCK WATNE AS |

## Vedtak:

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

**Saksopplysninger:**
Tillatelse til oppføring av syv lavblokker med til sammen 54 boenheter innenfor feltene B1-6 i detaljreguleringsplanen for Bjørnstad sønder ble gitt i vedtak datert 21.09.2018. Tidligere saksnr. 18/04910 og 21/13761 er nå videreført med nytt saksnr. BYGG-23/02248.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med sluttrapport mottatt 22.11.2023. Gjennomføringsplan datert 21.11.2023 (dok. BYGG-23/02248-1) legges til grunn.

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

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

## Klageadgang

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.

Med hilsen

Frode Hauge
Rådgiver, team byggesak
tlf. 415 30 237

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

# Områdeanalyse
## Sarpsborg kommune områdeanalyse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3105 2047/289 | | |
| **Utskriftsdato** | 24.03.2025 | **Antall datasett** | 19 |

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

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

### 3 Berørte datasett

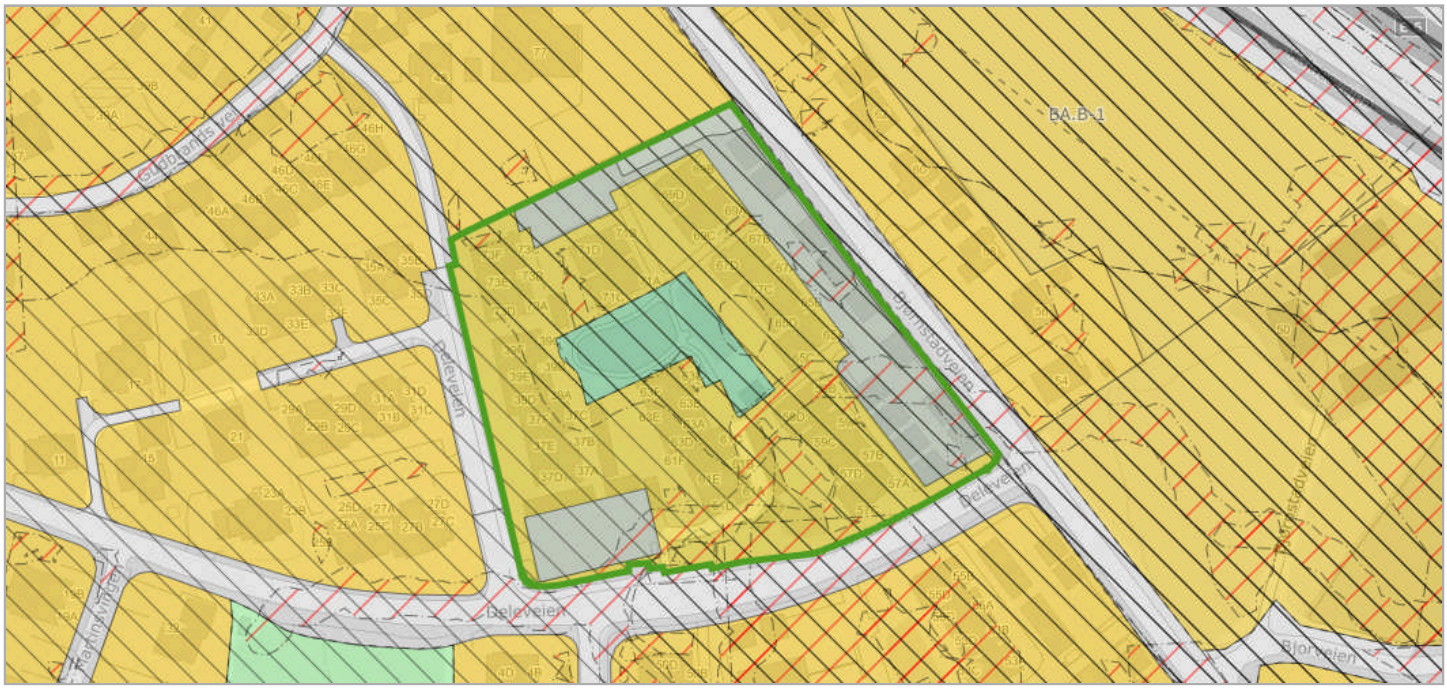
- KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036
- REGULERINGSPLAN
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE

### 16 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2024-2036

| Kilde | Kommunene | Versjon | 24.02.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring




### Kommuneplanområde

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

### Formålsområde

| Arealbruksstatus | Kommuneplanformål | Antall |
|---|---|---|
| (1) Nåværende | (2010) Veg | 5 |
| (1) Nåværende | (2080) Parkering | 2 |
| (1) Nåværende | (1001) Bebyggelse og anlegg | 2 |
| (1) Nåværende | (1600) Uteoppholdsareal | 1 |

### Bestemmelseområde

| Bestemmelseshjemmel | Navn |
|---|---|
| (5) byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | BS_Lav-moderat fortetting |

### Faresone

| Fare | Hensynsonenavn | Antall |
|---|---|---|
| (320) Flomfare | H320_Lavpunkt | 21 |
| (310) Ras- og skredfare | H310_kartlagt kvikkleiresone | 1 |
| (320) Flomfare | H320_aktsomhet overvann | 1 |

### Støysone

| Støy | Hensynsonenavn |
|---|---|
| (220) Gul sone iht. T-1442 | H220_Veg |

### 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

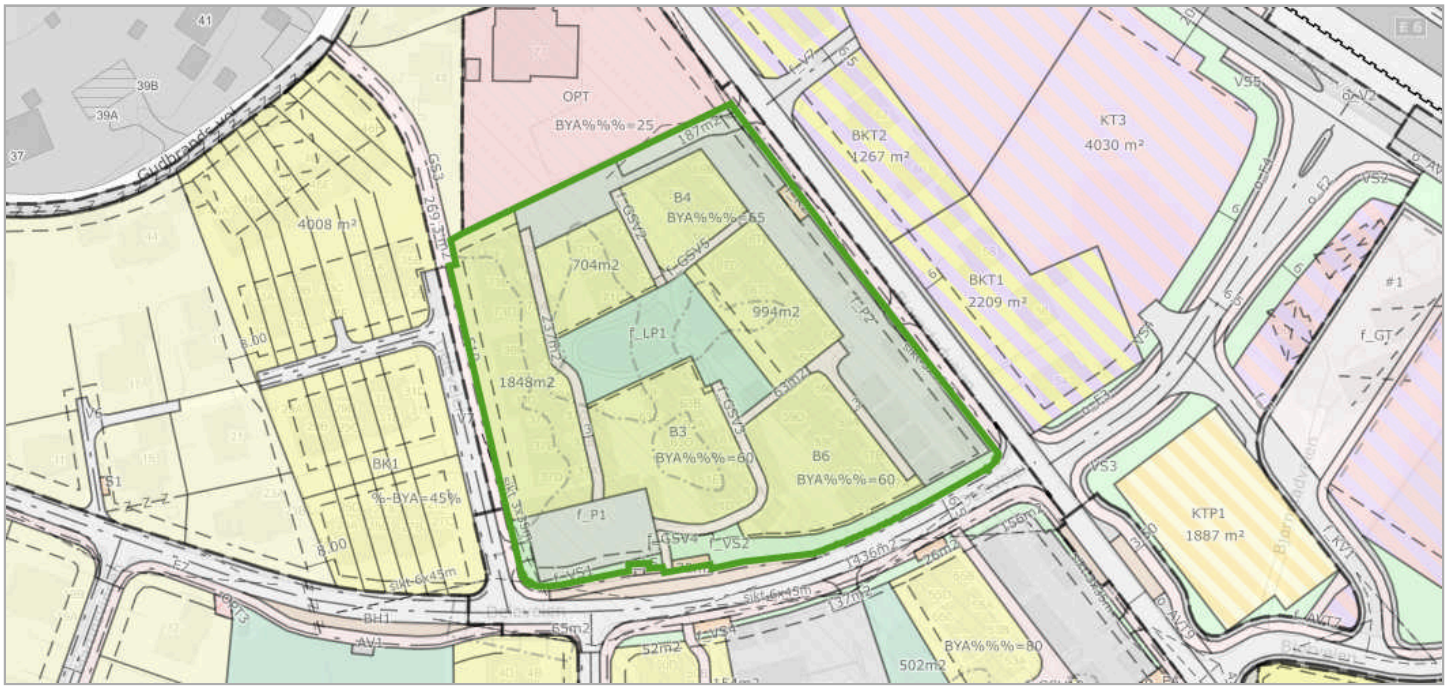
Stor
Middels

### Objekter

| Mulighet for marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| Middels | Randmorene/randmorenebelte |

## REGULERINGSPLAN

| Kilde | Kommunene | Versjon | 24.02.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg

RbRestriksjonGrense
- RbRestriksjonGrense

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang sykkelveg
- Annen veggrunn teknisk
- Annen veggrunn grøntareal
- Holdeplass
- Leskur
- Kollektivholdeplass
- Parkering

RpArealformålOmråde - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse frittliggende
- Boligbebyggelse konsentrert
- Tjenesteyting
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Bolig kontor
- Kontor tjenesteyting
- Bebyggelse anlegg angitt hovedformal

RpBåndleggingSone
- Kulturminner

RpFareSone
- Høyspenningsanlegg

RpSikringSone
- Frisikt

RpStøySone
- Gul sone

RpBestemmelseOmråde
- Udefinert

RpBåndleggingGrense
- RpBåndleggingGrense

RpBestemmelseGrense
- RpBestemmelseGrense

RpSikringGrense
- RpSikringGrense

RpStøyGrense
- RpStøygrense

RpFareGrense
- RpFareGrense

RpOmråde
- Planområde

RpFormålGrense
- RpFormålGrense
- RpFormålGrense

RpGrense
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Planens begrensning

RpJuridiskLinje
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense oppheves
- Byggegrense
- Byggelinje
- Eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Målelinje avstandslinje
- Målelinje avstandslinje symbol

RpJuridiskPunkt
- Stenging avkjørsel

RpPåskrift
- Feltnavn
- Areal
- Utnytting
- Bredde
- Plantilbehør
- Udefinert

### Planområde

| PlanID | Plannavn | Link |
|---|---|---|
| 21053 | Bjørnstad boligområde | Planregister (https://www.arealplaner.no/3105/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3105&planidentifikasjon=21053) |
| 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 | Antall |
|---|---|---|
| GS | (2015) Gang-/sykkelveg | 6 |
| SGS_ | (2015) Gang-/sykkelveg | 2 |
| FTA | (2012) Fortau | 2 |
| VS | (3060) Vegetasjonsskjerm | 2 |
| KV | (2011) Kjøreveg | 2 |
| P | (2080) Parkering | 2 |
| LEK | (1610) Lekeplass | 1 |
| B1 | (1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1 |
| HP | (2025) Holdeplass/plattform | 1 |
| B6 | (1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1 |
| REA | (1550) Renovasjonsanlegg | 1 |
| B2 | (1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1 |
| BRE | (1550) Renovasjonsanlegg | 1 |
| SGS | (2015) Gang-/sykkelveg | 1 |
| KHP | (2073) Kollektivholdeplass | 1 |
| TJ | (1160) Offentlig eller privat tjenesteyting | 1 |
| B5 | (1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1 |
| B3 | (1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1 |
| B4 | (1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse | 1 |

### Sikringssone - Pbl 2008

| Sikring | Hensynsonenavn | Antall |
|---|---|---|
| (140) Frisikt | H140_ | 5 |

### Støysone - Pbl 2008

| Støy | Hensynsonenavn |
|---|---|
| (220) Gul sone iht. T-1442 | H220_ |

Sarpsborg kommune

# Grunnkart

Eiendom: 2047/289/0/50
Adresse: Bjørnstadveien 67D
Dato: 24.03.2025
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.*

Utskriftsdato: 24.03.2025

# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

# Kommunale gebyrer 2025

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 2047 | **Bruksnr.** | 289 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 50 |
| **Adresse** | Bjørnstadveien 67D, 1712 GRÅLUM | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024** |
|---|---:|
| Avløp | 11 134,71 kr |
| Eiendomsskatt | 7 530,00 kr |
| Feiing | 512,04 kr |
| Renovasjon | 4 110,00 kr |
| Vann | 7 911,07 kr |
| **Sum** | **31 197,82 kr** |

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

## Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---:|---:|---:|---:|---:|---:|
| Fastgebyr nedgravd - husholdning | 1 stk | 4 110,00 kr | 1/1 | 0 % | 4 110,00 kr | 1 027,50 kr |
| Forbruk vann i fjor | 78 m3 | 26,94 kr | 1/1 | 0 % | 2 101,13 kr | 2 101,13 kr |
| Forbruk avløp i fjor | 78 m3 | 41,70 kr | 1/1 | 0 % | 3 252,60 kr | 3 252,60 kr |
| Eiendomsskatt Bolig | 2091900 o/oo | 3,60 kr | 1/1 | 0 % | 7 531,00 kr | 1 882,50 kr |
| Tilsyn/fyringsgebyr | 1 løp | 533,00 kr | 1/1 | 0 % | 533,00 kr | 166,50 kr |
| Vannmålergebyr (til og med 1") | 1 stk | 500,00 kr | 1/1 | 0 % | 500,00 kr | 124,99 kr |
| Fastgebyr vann | 1 stk | 1 960,00 kr | 1/1 | 0 % | 1 960,00 kr | 490,01 kr |

| Vare | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Fastgebyr avløp | 1 stk | 2 950,00 kr | 1/1 | 0 % | 2 950,00 kr | 737,51 kr |
| Antatt forbruk vann i år | 78 m3 | 26,94 kr | 1/1 | 0 % | 2 101,13 kr | 518,09 kr |
| Antatt forbruk avløp i år | 78 m3 | 44,92 kr | 1/1 | 0 % | 3 504,15 kr | 864,04 kr |
| Fakturert forbruk vann i fjor | -133.91 m3 | 26,94 kr | 1/1 | 0 % | -3 607,20 kr | -3 607,14 kr |
| Fakturert forbruk avløp i fjor | -133.91 m3 | 41,70 kr | 1/1 | 0 % | -5 584,05 kr | -5 583,98 kr |
| | | | | **Sum** | **19 351,76 kr** | **1 973,75 kr** |

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

*Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.*

*Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.*

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

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

Utskriftsdato: 24.03.2025

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 2047 | **Bruksnr.** | 289 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 50 |
| **Adresse** | Bjørnstadveien 67D, 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/12399/3-%20Bestemmelser%20datert%2014.11.2024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 783 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H320_Lavpunkt<br>**KPFare** Flomfare |
| | **Delareal** 380 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H310_kartlagt kvikkleiresone<br>**KPFare** Ras- og skredfare |
| | **Delareal** 2 813 m$^2$<br>**Arealbruk** Parkering,Nåværende |
| | **Delareal** 1 126 m$^2$<br>**Arealbruk** Uteoppholdsareal,Nåværende |

| | |
|---|---|
| | **Delareal** 372 m$^2$<br>**Arealbruk** Veg,Nåværende |
| | **Delareal** 8 512 m$^2$<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende |
| | **Delareal** 9 271 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H220_Veg<br>**KPStøy** Gul sone iht. T-1442 |
| | **Delareal** 1 413 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H320_aktsomhet overvann<br>**KPFare** Flomfare |
| | **Delareal** 12 825 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H410_01<br>**KPInfrastruktur** Krav vedrørende infrastruktur |
| | **Delareal** 11 702 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** BS_Lav-moderat fortetting<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

# 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_Gjeldende_reguleringsbestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 785 m$^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelveg<br>**Feltnavn** GS |
| | **Delareal** 1 126 m$^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** LEK |
| | **Delareal** 1 844 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B1 |
| | **Delareal** 841 m$^2$<br>**Formål** Vegetasjonsskjerm<br>**Feltnavn** VS |
| | **Delareal** 1 355 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B6 |
| | **Delareal** 40 m$^2$<br>**RPHensynsonenavn** H140_<br>**RPSikring** Frisikt |
| | **Delareal** 31 m$^2$<br>**Formål** Renovasjonsanlegg<br>**Feltnavn** REA |

**Delareal** 2 782 $m^2$
**Formål** Parkering
**Feltnavn** P

**Delareal** 704 $m^2$
**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** B2

**Delareal** 10 161 $m^2$
**RPHensynsonenavn** H220_

**Delareal** 186 $m^2$
**Formål** Kjøreveg
**Feltnavn** KV

**Delareal** 31 $m^2$
**Formål** Renovasjonsanlegg
**Feltnavn** BRE

**Delareal** 76 $m^2$
**Formål** Gang-/sykkelveg
**Feltnavn** SGS

**Delareal** 994 $m^2$
**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** B5

**Delareal** 1 414 $m^2$
**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** B3

**Delareal** 653 $m^2$
**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** B4

Utskriftsdato: 24.03.2025

# Sarpsborg kommune

**Adresse:** Postboks 505, 1703 SARPSBORG

**Telefon:** 69 10 80 00

# Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 2047 | **Bruksnr.** | 289 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 50 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6263564194 | **Bygningstype** | Bolig |
| **Bygningsnummer** | 300705809 | **Bruksenhetsnummer** | H0201 |
| **Bygningstatus** | Ferdigattest | **Bruksenhetsadresse** | Bjørnstadveien 67D, 1712 GRÅLUM |

## Situasjon

| **Røykvarslere** | | **Slukkerutstyr** | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Sammenkoblet** | **Enkel** | **Slange** | **Pulver** | **Skum** | **Annet** |
| 2 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 |

## Ildsteder

| **Plassering** | **Type** | **Produsent** | **Modell** |
|---|---|---|---|
| 2 etasje | Vedovn | Curve | Curve 100-300 |

## Siste utførte tiltak

| **Siste utførte tiltak bruksenhet** | | **Siste utførte tiltak røykløp** | |
|---|---|---|---|
| **Dato** | **Type** | **Dato** | **Type** |
| 28.06.2023 | Tilsyn | 11.11.2021 | Feiing |

## Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

*Informasjon for bruksenhetId 6263564194*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **BruksenhetId** | 6369746070 | **Bygningstype** | Unummerert |
| **Bygningsnummer** | 300705878 | **Bruksenhetsnummer** | 0000 |

| **Bygningstatus** | Ferdigattest | **Bruksenhetsadresse** |
|---|---|---|

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 6369746070.

**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.

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 | 0 |
| Etablert dato | 11.09.2020 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 17.01.2024 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 99/4348 | Bruk av grunn | ( ) |

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

Frist fullføring:

Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 2047/289, 2047/289/0/1, 2047/289/0/2, 2047/289/0/3, 2047/289/0/4, 2047/289/0/5, 2047/289/0/6, 2047/289/0/7, 2047/289/0/8, 2047/289/0/9, 2047/289/0/10, 2047/289/0/11, 2047/289/0/12, 2047/289/0/13, 2047/289/0/14, 2047/289/0/15, 2047/289/0/16, 2047/289/0/17, 2047/289/0/18, 2047/289/0/19, 2047/289/0/20, 2047/289/0/21, 2047/289/0/22, 2047/289/0/23, 2047/289/0/24, 2047/289/0/25, 2047/289/0/26, 2047/289/0/27, 2047/289/0/28, 2047/289/0/29, 2047/289/0/30, 2047/289/0/31, 2047/289/0/32, 2047/289/0/33, 2047/289/0/34, 2047/289/0/35, 2047/289/0/36, 2047/289/0/37, 2047/289/0/38, 2047/289/0/39, 2047/289/0/40, 2047/289/0/41, 2047/289/0/42, 2047/289/0/43, 2047/289/0/44, 2047/289/0/45, 2047/289/0/46, 2047/289/0/47, 2047/289/0/48, 2047/289/0/49, 2047/289/0/50, 2047/289/0/51, 2047/289/0/52, 2047/289/0/53, 2047/289/0/54 |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 19.08.2020<br>19.08.2020 | 20/12619 | Tinglyst<br>15.09.2020 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| BANKI ZAHRA BASHIR<br>F050690***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Blåveisveien 23B<br>1659 1659 TORP | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Bjørnstadveien 67D | H0201 | 2047/289/0/50 | 99 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |
| Unummerert | | - | 2047/289/0/50 | - | - | - | - | - |

## Adresse

### Vegadresse: Bjørnstadveien 67 D

### 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 | 300705809 | | Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141) | Ferdigattest (FA) | 27.11.2023 |
| 2 | 300705878 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Ferdigattest (FA) | 27.11.2023 |

### 1: Bygning 300705809: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (141), Ferdigattest 27.11.2023

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 750 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 750 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | 790 |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | 790 |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 490 |
| Energikilder | Biobrensel, Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Annen oppvarming, Elektrisk | Antall boenheter | 8 |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 21.09.2018 | 25.09.2018 |
| Igangsettingstillatelse | 28.03.2019 | 29.03.2019 |
| Midlertidig brukstillatelse | 10.10.2020 | 12.10.2020 |
| Ferdigattest | 27.11.2023 | 01.12.2023 |

#### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Bjørnstadveien 67D | H0201 | 2047/289/0/50 | 99 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |

#### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H02 | 4 | 375 | 0 | 375 | 395 | 0 | 395 |
| H01 | 4 | 375 | 0 | 375 | 395 | 0 | 395 |

### 2: Bygning 300705878: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 27.11.2023

#### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 11 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 11 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | 13 |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | 13 |
| Avløp | | Bebygd areal | 47,7 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

#### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|---|---|---|
| Rammetillatelse | 21.09.2018 | 25.09.2018 |
| Igangsettingstillatelse | 01.07.2019 | 04.07.2019 |
| Midlertidig brukstillatelse | 10.10.2020 | 12.10.2020 |
| Ferdigattest | 27.11.2023 | 01.12.2023 |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 2047/289/0/50 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 11 | 11 | 0 | 13 | 13 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 2047/289*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 12824.6 |
| Etablert dato | 16.03.2020 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 17.01.2024 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] 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 | 6575204.07 | 616989.87 | | Ja | 12824.6 | |

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

Utskriftsdato: 24.03.2025

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3105 | **Gårdsnr.** | 2047 | **Bruksnr.** | 289 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 50 |
| **Adresse** | Bjørnstadveien 67D, 1712 GRÅLUM | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2024 |
|---|---|---|---|---|
| **10141606** | 385 | 02.01.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 78 |

| | |
|---|---|
| **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.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Bjørnstadveien 67D, 1712 Grålum
Gnr. 2047, Bnr. 289, Snr. 50, Sarpsborg kommune.

**Oppdragsnummer:**
193250059


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Sarpsborg

**Saksbehandler:** Thor-Martin Frøyland

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

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


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---