PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

DELEVEIEN 40E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

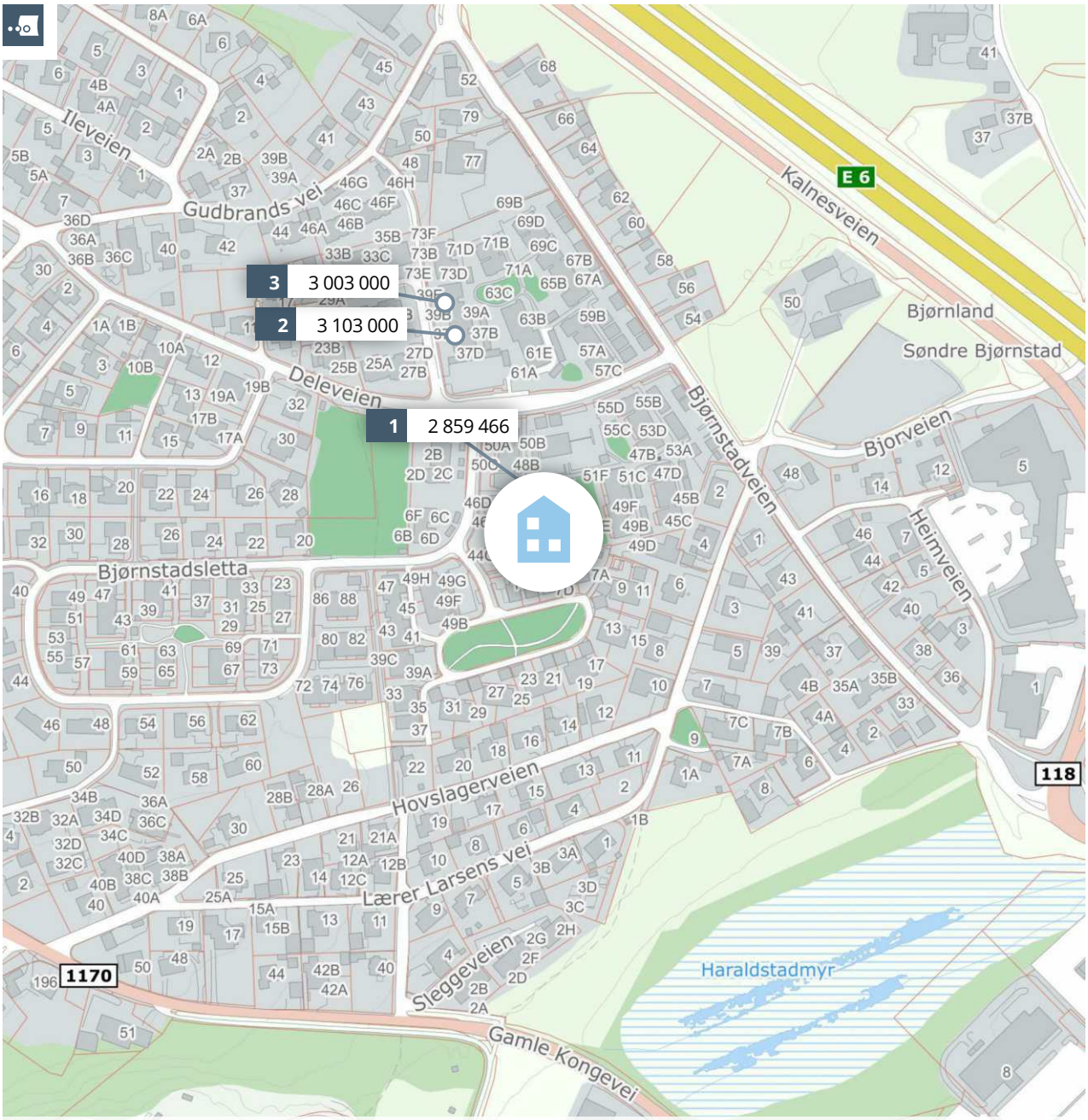
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

DELEVEIEN 40 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 06.06.2025

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: Odd Martin Heltorp.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Deleveien 40 E, 1712 GRÅLUM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 2047 BNR 274 FNR 0 SNR 21 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

2 950 000

7 665	2 957 665	50 130
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	1 962
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Deleveien 42 E 58 m² 2018 2. etg 1 sov	04.06.2025	2 850 000	**2 850 000**	9 466	2 859 466	**49 301**
2 Deleveien 37 E 59 m² 2022 2. etg 1 sov	13.08.2024	2 700 000	**3 080 000**	23 000	3 103 000	**52 593**
3 Deleveien 39 E 0 m² 2022 2. etg 1 sov	15.08.2024	3 050 000	**2 980 000**	23 000	3 003 000	**-**

Velkommen til Deleveien 40 E – en moderne, luftig og innbydende 2-roms selveierleilighet fra 2018 i andre etasje. Beliggenheten er landlig og attraktiv, med gangavstand til busstopp, matbutikker, treningssenter og idrettsanlegg, samt kort vei til badeplasser og kjøpesenter. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesområder og en egen, vestvendt og solrik balkong på ca. 9 kvm.

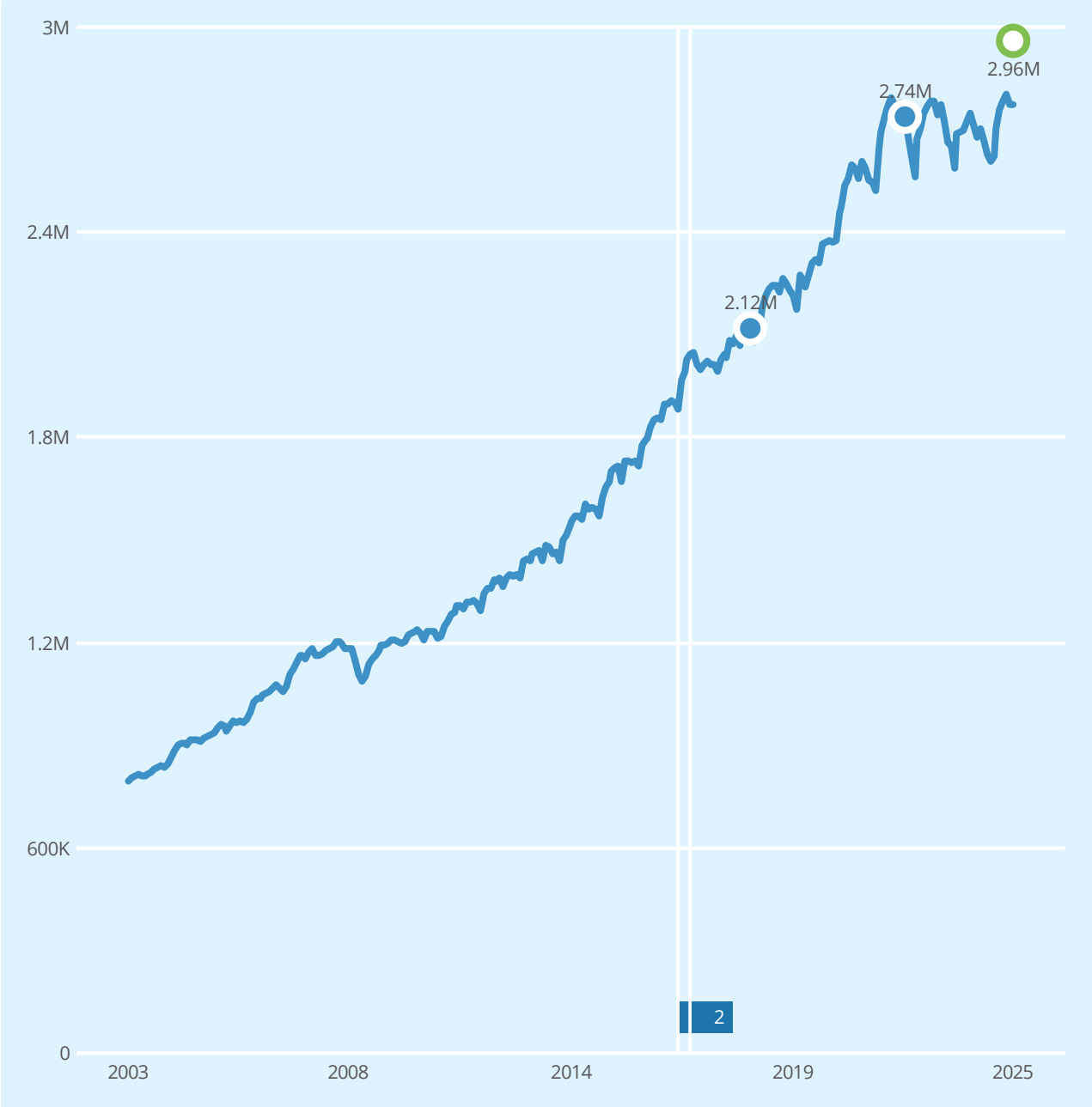
Leiligheten fremstår med duse og delikate farge- og materialvalg, balansert ventilasjon og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med peisovn og flott takhøyde, og kjøkkenet er arealeffektivt, pent og velutstyrt. Videre er det et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og et romslig soverom. To rom har garderobe, og lagringsplass finnes i en innebod og i en disponibel sportsbod. Leiligheten disponerer egen parkeringsplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
13.08.2022	07.09.2022	07.10.2022	2 800 000	2 715 000	22 000	2 737 000
10.10.2018		10.10.2018	-	2 118 000	-	2 118 000

Leiligheter til salgs i BJØRNSTAD grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

21
dager

Leiligheter solgt i BJØRNSTAD grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

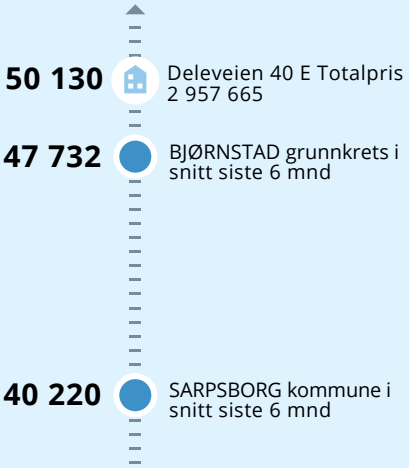


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet, selveier
Deleveien 40 E
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: 24/06/2025

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:2047, Bnr: 274
Hjemmelshaver:	Jonas Andersen Hasle
Seksjonsnummer:	21
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2018
Tomt:	Felles 12 660 m²
Kommune:	Sarpsborg (3105)

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jonas Andersen Hasle
Befaringsdato:	22.05.2025
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 balkongdør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2017. Inngangsdør merket med brannmotstand EI 30 og lyd 43dB. Etasjeskille konstruert i tre. Pulttak i lukket trekonstruksjon. Taket antas å være tekket med sveiset asfaltbelegg. Boligen ligger i 2.etasje av bygningen med adkomst fra utvendig trapp og altangang.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig med en tilstand som forventet i henhold til alder og bruk av de respektive bygningsdelene. Det er påvist avvik for fallforhold på våtromsgulvet og noen avvik for funksjon og ytre tetting på enkelte vinduer. Kjøkken har noen mindre skader og enkelte ufagmessige detaljer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere installert
-Brannslukningsapparat plassert i teknisk bod.

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Eier
Egenerklæring spørreskjema utfylt av eier
Kommunale opplysninger og tegninger i meglerpakke
Boligopplysninger fra Sameiet
Eiendomsverdi.no

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
ENTRÉ: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
BAD: fliser, slett hvitmalt, fliser
STUE/KJØKKEN: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
SOVEROM: malt platekledning, slett hvitmalt, parkett
TEKNISK BOD: malt platekledning, slett hvitmalt, belegg

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 962,00,-

©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	59			9	54	5
SUM BYGNING						
SUM BRA						

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

LEILIGHET 2.ETASJE: entré, teknisk bod, bad, stue/kjøkken, soverom.

BRA-e:

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Takhøyde leilighet: 2,48-3,98 meter.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Oppholdsvær på befaring. Bolig bebodd og normalt møblert.

ANDRE MERKNADER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Jonas Andersen Hasle, Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Jostein Mathisen

Byggmester, Takstmann

24/06/2025



Jostein Mathisen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på vegger og slett hvitmalt tak.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Himling fremstår i ok stand.
-Avtrekk fra aggregat, tilluft under dør. Trekker ok ved test med papirark.

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

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

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

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

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne. Topp slukrist ligger 22mm lavere enn gulv ved dør.

-Vann renner til sluk ved spyling i området som avgrenset av dusjdører.

Merknader:
-Krav ved byggeår for fallforhold var enten 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i 80cm ut fra sluket. Ingen av disse er oppfylt. I tillegg ligger enkelte fliser noe høyere enn gulv ved dør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke tegn til vanntett forhøyning under terskel når man løsner list mot terskel. Risiko for lekkasjer ut ved døren er til stede.
-En flis har avskalling.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plastsluk med vannlås, klemring 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 2018 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kontroll utført av Østfold Prosjekt AS.
-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

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2018

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

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

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

-Innredning med slette fronter. Høye overskap med foring mot himling
-Laminat benkeplate. Fliser på vegg over benk
-Oppvaskkum i stål med 1-greps blandebatteri
-Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap
-Automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt installert.

Merknader:
-Kjøkken fremstår hovedsakelig funksjonelt, men med enkelte avvik.
-Fronter til kjøleskap og fryseskap er ikke festet til dører på skapene.
-Enkelte fronter har avskalling som er malt over. Dette vil svelle ved vannsøl, vasking eller lignende. Ujevn gjæring på benkeplaten har også risiko for svelling.
-Kjøkkeninnredning står på parketten og dette gjør gulvet mindre flytende og øker risikoen for knirk og åpning av skjøter når resten av gulvet beveger seg.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig funksjonelt og med normale bruksmerker og slitasje ut ifra alder.

Merknader:
-Punktvis knirk i gulv. 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.

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

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2021. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 41dB.

Merknader:
-Håndtak/vrider på soveromsvinduet kan ikke ikke lukkes skikkelig.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Utvendig belastning har noe oppsprekking og enkelte utstikkende spiker. Vedlikehold kan påregnes.

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.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BALKONG 9m²:
Utgang fra stue til balkong som er innfestet i vegg og anlagt på underliggende drager og søyler. Tilfaregulv over tekket underlag.

-Spalter mellom gulvbord gir normal avrenning av overflatevann fra tregulv.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk.

Merknader:
-Trevirke er ikke overflatebehandlet og har følgelig sprekker og slitasje. Normal forventet levetid er redusert.
-Ved måling med laser og meterstokk mellom gulvbord så indikeres det mindre fall enn anbefalt på underliggende tekket sjikt. Vann kan bli liggende her og føre til fuktskader på tregulvet over tid.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2018

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.

Avløpsrør og sluk i plast. Vannforsyning i rør-i-rør system med fordelingsskap plassert teknisk bod.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilkoblet utstyr
-Stoppekran plassert i fordelingsskap for rør-i-.rør og fungerer ved test på befaring.
-Veggtoalett har synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Merknader:
-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 og kontroll av dette kan kun gjøres ved dokumentasjon for valgt løsning.
-Eier har ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 liter, plassert i teknisk bod. Det er sluk i gulvet og lekkasjesikring anses som ivaretatt.

Merknader:
-Det opplyses at det har forekommet avdrypp fra sikkerhetsventil ved enkelttilfeller. Bør holdes ved tilsyn.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var sist inspisert i 2024

Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk bod.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventil på bad og kjøkken.
-Spalter under dører gir normal overstrømningsmulighet mellom rommene.
-Det opplyses at service av anlegget ble utført i 2024. Utført i regi av sameiet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Det er svak trekk ved test med papirark på avtrekksventil i teknisk bod.
-Aggregatet har ulyd som bør undersøkes ytterligere av fagkyndig personell.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

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 12 kurser inkludert hovedsikring. Hovedsakelig skjult anlegg. Varmtvannsbereder har fast tilkobling til anlegget. FDV-dokumentasjon fremvist. Det er ikke opplyst om endringer på anlegget etter byggeår.

Samsvarserklæring fremvist for:
-Installasjon ved byggeår. Bjørnstad hus 3. Utført av Kråkerøy Elektriske AS, datert 27.09.2018.

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:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHET/ENDRINGER:
-Planløsning og bruken av rommene samsvarer med tilsendte tegninger.

FERDIGATTEST:
-Ferdigattest er gitt - 56 boenheter med tilhørende anlegg - Gnr 2047 bnr 274 - Bjørnstad søndre delfelt BK3 - Obos Block Watne AS. Datert 19.05.2021

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Krav ved byggeår for fallforhold var enten 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i 80cm ut fra sluket. Ingen av disse er oppfylt. I tillegg ligger enkelte fliser noe høyere enn gulv ved dør. Bruks- og lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet.
-Det er ikke tegn til vanntett forhøyning under terskel når man løsner list mot terskel. Risiko for lekkasjer ut ved døren er til stede.
-En flis har avskalling.
-Det registreres bom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at at fliser sprekker ved belasting eller løsner fra underlaget.

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Kjøkken fremstår hovedsakelig funksjonelt, men med enkelte avvik.
-Fronter til kjøleskap og fryseskap er ikke festet til dører på skapene.
-Enkelte fronter har avskalling som er malt over. Dette vil svelle ved vannsøl, vasking eller lignende. Ujevn gjæring på benkeplaten har også risiko for svelling.
-Kjøkkeninnredning står på parketten og dette gjør gulvet mindre flytende og øker risikoen for knirk og åpning av skjøter når resten av gulvet beveger seg.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Håndtak/vrider på soveromsvinduet kan ikke ikke lukkes skikkelig.
-Det er stedvis ikke tett mellom utvendig omramming og karmer og dette sammen med plassering av vinduer i flukt med kledning gir økt risiko for vanninntrenging.
-Utvendig belastning har noe oppsprekking og enkelte utstikkende spiker. Vedlikehold kan påregnes.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Trevirke er ikke overflatebehandlet og har følgelig sprekker og slitasje. Normal forventet levetid er redusert.
-Ved måling med laser og meterstokk mellom gulvbord så indikeres det mindre fall enn anbefalt på underliggende tekket sjikt. Vann kan bli liggende her og føre til fuktskader på tregulvet over tid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-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 og kontroll av dette kan kun gjøres ved dokumentasjon for valgt løsning.
-Eier har ikke FDV-dokumentasjon for sanitæranlegg og tilkoblet utstyr.

6.3 Ventilasjon

-Det er svak trekk ved test med papirark på avtrekksventil i teknisk bod.
-Aggregatet har ulyd som bør undersøkes ytterligere av fagkyndig personell.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sarpsborg

Oppdragsnr.
193250104

Selger 1 navn
Jonas Andersen Hasle

Gateadresse
Deleveien 40E

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

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: 193250104

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

Beskrivelse: Service ventilasjon September 2024.

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: 193250104

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: 193250104

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: 193250104

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Andersen Hasle	0a0ba9253f071fcaf176e2 4464dcc3c0571f67fe	30.05.2025 14:07:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 193250104

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

Deleveien 40E

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Inspiria	8 min
Grålum Supercharger	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnstad Linje 132	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	19 min 1.6 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 2.6 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 3.1 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	7 min
Grålum Apotek	13 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Briskeveien balløkke	8 min
Grålum barne- og ungdomsskole	12 min
SKY Fitness Grålum	8 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

—

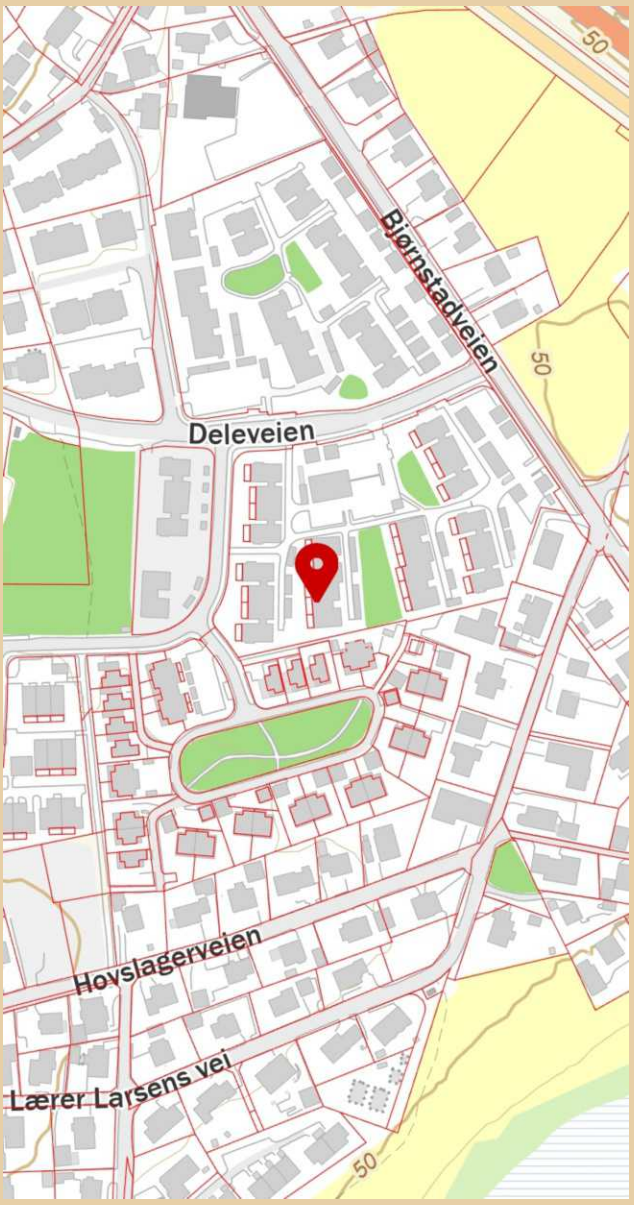
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

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

Deleveien 40E

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km	
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km	
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.5 km	
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 3.7 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Inspiria	8 min
Grålum Supercharger	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnstad Linje 132	2 min 0.2 km	
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.5 km	
Oslo Gardermoen	1 t 27 min	

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	19 min 1.6 km	
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 2.6 km	
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 3.1 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	7 min
Grålum Apotek	13 min
Sarpsborg Vinmonopol	10 min

SPORT

Briskeveien balløkke	8 min
Grålum barne- og ungdomsskole	12 min
SKY Fitness Grålum	8 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

—

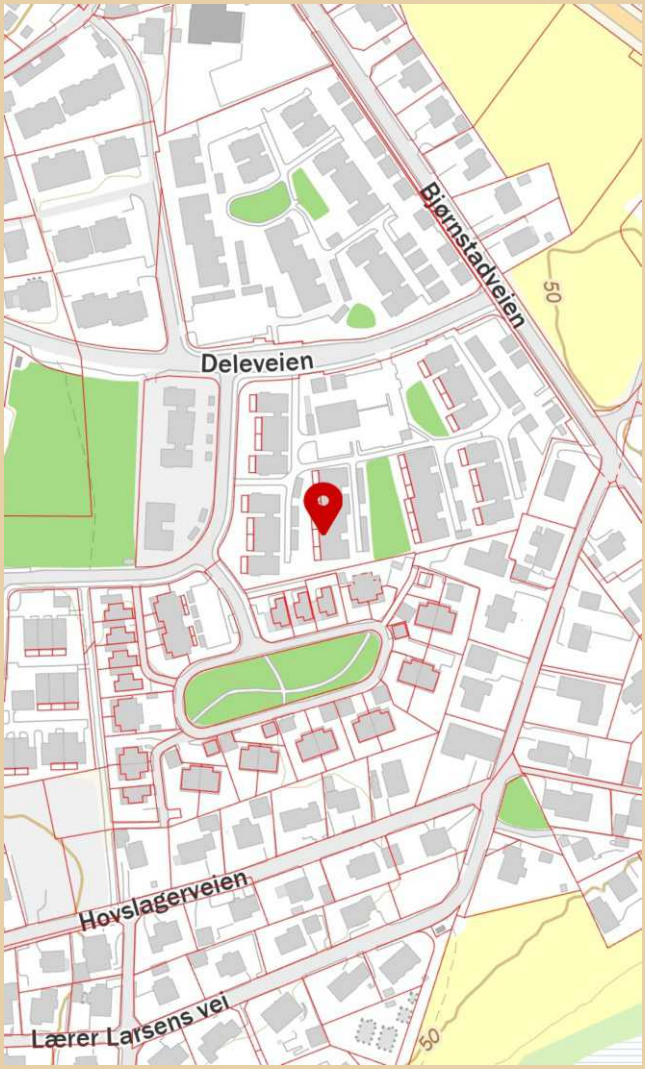
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

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

Deleveien 40E

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	4 min 2.5 km
Greåker videregående skole 900 elever	7 min 3.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Inspiria	8 min
Grålum Supercharger	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnstad Linje 132	2 min 0.2 km
Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 4.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 27 min

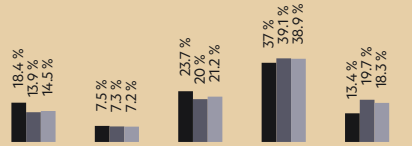
BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	19 min 1.6 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 2.6 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	7 min 3.1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	11 min
Coop Extra Grålum	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnstad	1 303	528
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

SPORT

Briskeveien balløkke	8 min
Grålum barne- og ungdomsskole	12 min
SKY Fitness Grålum	8 min
Family Sports Club Sarpsborg Qualit...	11 min

«Det er som regel stille og rolig der»

— Sitat fra en lokalkjent

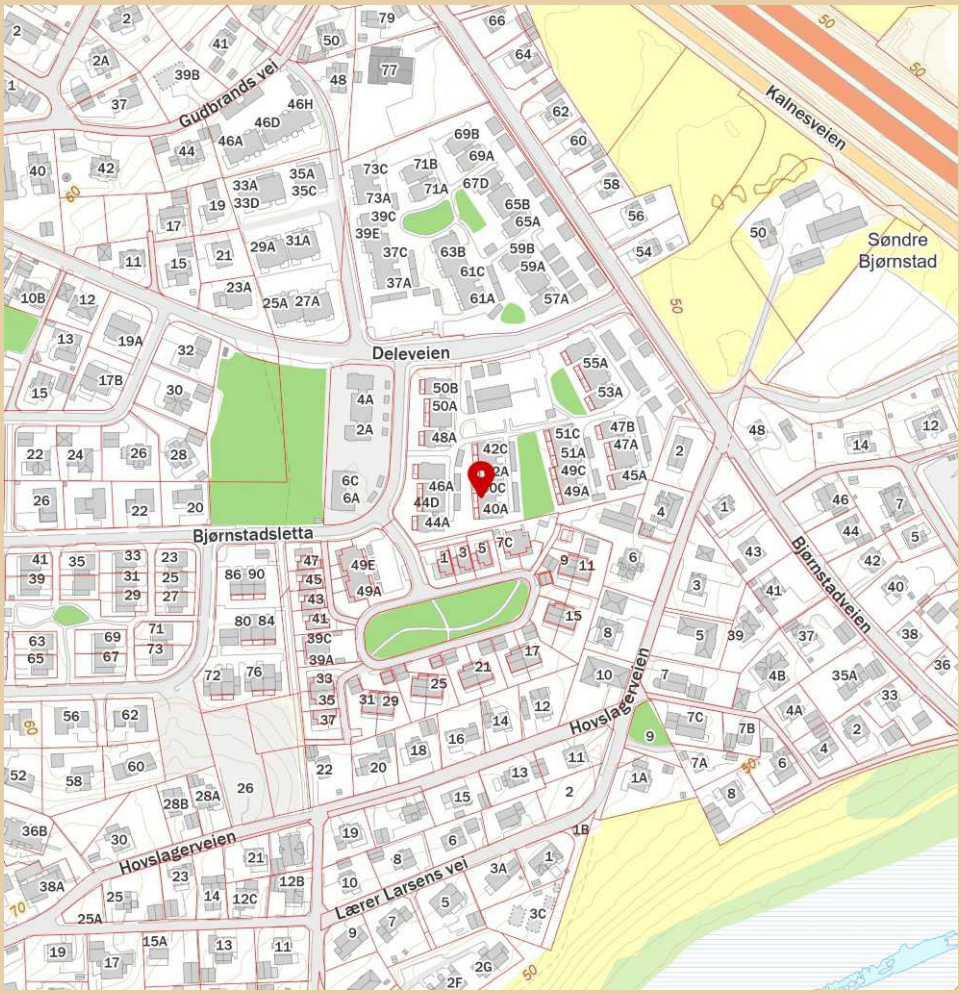
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Gateparkering
Lett 86/100



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 2025

Innkalling

S.nr. 4180
SAMEIET BJØRNSTAD BK3

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BJØRNSTAD BK3

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Sarpsborg Roklubb.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjennelse av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjennelse av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om vedtektsendringer
8. Gjennomgang av sameiets økonomiske situasjon
9. Årsmøtets Rolle og Formell Godkjenning
10. Oversikt over felleskostnader
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BJØRNSTAD BK3

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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 ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne blir valgt blant de fremmøtte seksjonseierne.

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Bjørnstad Bk3 årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 for perioden 2024 / 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7

Forslag om vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Idag har sameiet bestemmelser om at styret skal godkjenne nye eiere og leietagere. I praksis har ikke sameiets styre anledning til å avslå slike søknader, slik at bestemmelsen er uten verdi. Sameiet har imidlertid i vedtektenes punkt 2-1 (3) en bestemmelse om at styret skal informeres om nye eiere og leietagere, med navn og kontaktdata. Styret mener det er tilfredsstillende , da det er viktig at styret vet hvem som bor i sameiet av hensyn til reglene om helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret foreslår punktene 2-2 og 2-3 i sin helhet fjernes. Deres ordlyd er idag:

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(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.

Forslag til vedtak
Vedtektenes punkt 2-2 og 2-3 fjernes.

Sak 8

Gjennomgang av sameiets økonomiske situasjon

Forslag fremmet av:
Yashar Irandoust

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Hva er status for sameiets økonomi, inkludert egenkapital, gjeld og eventuelle økonomiske utfordringer?

2. Er det muligheter for kostnadskutt, f.eks. reduksjon av styrehonorarer eller optimalisering av driftskostnader?

3. Har styret vurdert tiltak for å forbedre sameiets økonomiske bærekraft?

Styrets innstilling

1) Styret vil redegjøre for disse tingen på årsmøtet.

2) Styret arbeider kontinuerlig for å holde kostnadene nede. Styrehonorar foreslått iår utgjør kr. 1.785 pr leilighet, er innenfor hva som er vanlig i OBOS-selskaper.

3) Styret søker økonomisk bærekraft. Styret har inngått avtale om energikartlegging, og sameiet får støtte fra ENOVA på 50 av kostandene til dette.

Forslag til vedtak

Spørsmål til styret

Sak 9

Årsmøtets Rolle og Formell Godkjenning

Forslag fremmet av:
Yashar Irandoust

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til sameiets vedtekter skal større vedlikeholdsprosjekter og tilhørende innbetalinger godkjennes av årsmøtet. Det har imidlertid tidligere blitt fremmet krav om ekstraordinære innbetalinger uten at dette har blitt behandlet på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Det er ikke krevet inn ekstra midler fra eierne, med unntak for i 2024, med innbetaling til felles avtale om ventilasjon. Styret vil redegjøre ytterligere på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret bes legge frem en detaljert oversikt over prosjektets omfang, kostnadsberegninger, finansieringsmuligheter og konsekvenser for felleskostnader som skal godkjennes av årsmøtet.

Sak 10

Oversikt over felleskostnader

Forslag fremmet av:
Yashar Irandoust

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse:

For å sikre bedre innsikt og forståelse av hvordan felleskostnadene fordeles, foreslås det å utarbeide en detaljert oversikt som viser hva felleskostnadene går til. En slik oversikt vil gi styret og beboerne bedre kontroll over økonomien, identifisere eventuelle områder for kostnadsbesparelser og bidra til større åpenhet rundt budsjettet.

Oversikten bør inkludere:

- Fordeling av felleskostnader per kategori (vedlikehold, strøm, forsikring, vaktmestertjenester, renovasjon, mm.)

- Historiske data for sammenligning (for eksempel de siste 3 årene)

- Eventuelle planlagte endringer i kostnadsbildet fremover

Den nåværende fordelingen av felleskostnader kan gjøres mer tydelig og oversiktlig ved å spesifisere nøyaktig hvilke tjenester kostnadene gjelder, samt angi hvilke selskaper kostnadene er knyttet til.

Styrets innstilling

Styret mener at alle regnskapstall og budsjettall er tilgjengelige for eierne. Det er full åpenhet om årsregnskaps og budsjett. Samtlige sameiets kostnader fordeles på eierne i henhold til seksjonsbrøken.

Forslag til vedtak

1. Styret beslutter å utarbeide en fullstendig oversikt over felleskostnadene, med fordeling per kategori.

2. Oversikten skal presenteres på neste styremøte for gjennomgang og diskusjon.

3. Basert på gjennomgangen vurderes det om tiltak for effektivisering eller kostnadsreduksjon skal iverksettes.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

På valg: Jan Erik Amundsen (leder) og Chandni Patel

Roller og kandidater

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

- Chandni Patel

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

- Jan Erik Amundsen

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

- Cato Flemming Rasmussen
- Tony Elvegaard

Styrets årsrapport

STYRET

Styret har siden forrige årsmøte 29.4.2024 bestått av:

Leder	Jan Erik Amundsen	Bjørnstadveien 45A
Styremedlem	Ingrid Kristiansen	Bjørnstadveien 45C
Styremedlem	Chandni Patel	Deleveien 48 A
Styremedlem	Barry Thomas Twigg	Bjørnstadveien 47C
Varamedlem	Tony Elvegaard	Bjørnstadveien 55D
Varamedlem	Cato Flemming Rasmussen	Deleveien 40 C

STYRETS ARBEID

Det har i 2024 vært avholdt 7 styremøter og behandlet 38 saker.

Det har også vært uformelle møter utendørs i forhold til spørsmål rettet mot fellesarealene.

Til snømåking, strøing, og gressklipping benytter vi Østfold Anlegg. Det er også blitt kjent at vi har ansvar for å måke snø på fortauet i Deleveien, og det er Østfold Anlegg som skal utføre dette også.

I tillegg har vi vært så heldig å få en liten gruppe av frivillige som i tillegg til måking fra Østfold Anlegg AS, tar enda litt mer måking og strøing for oss. Dette for at det skal være trygt for alle å ferdes på våre områder. Tusen tak til dere.

For å holde bygningsmassen i god stand vil vi benytte malerfirma Per Tengvært som samarbeidspartner. De skal bistå oss med å gå gjennom bygningsmassen vært år for å se om det er behov for vask, maling etc. De skal i år også få oljet inngangspartiene i 2 etg.

Vi leide også i fjor inn en container til bruk for beboere. Da er det mulig å kaste alt mulig avfall og ting man ikke har fått kastet tidligere. Samtidig har vi også dugnad for klipping av hekk. Tusen takk til alle som er med på disse dugnadene.

Det er nå montert 6 Zapteck ladestasjoner. Hver enkelt beboer (som ikke har carport) betaler nå sin egen regning for lading. Dette gjøres via PlugPay

Vi hadde også Norsk Brannvern hos oss for å gjennomføre brannkontroll. Da ble brannvarslere sjekket og brannlukker sjekket. Vi håper det er et fint tiltak for å ivareta sikkerheten i boligen

Vi hadde også Aktiv ventilasjon hos oss for rens og service på ventilasjonsanlegget. Rens og service ble gjennomført vår og høst

Som tidligere år har Barry T. Twigg ansvar med å luke og rydde på fellesområdene. Dette er med på at det ser pent og ordentlig ut hos oss. Da vi har store områder å passe på, så vil vi også oppfordre alle som bor her om å luke / rydde litt rundt egen leilighet. Da holder det seg pent hele tiden. Vi har også kjøpt inn masse utstyr som kan benyttes, vi har spader, feiekoster, kantklippere med mer som kan benyttes. Det står i fellesboden.

Høsten 2024 gikk vi til innkjøp av hjertestarter. Den er montert på fellesboden. Den er også registrert i hjertestarter registeret.

Energimerking. Det er nå i ferd med å innføres nye regler på energimerking av bolig ved salg. Vi har bestilt merking av hele bygningsmassen, og vi vil samtidig søke om støtte til dette arbeidet fra Enova.

Vi opprettet i 2024 en høyrentekonto på en del av våre disponible midler. Dette har bidratt til att vi har fått ca. kr. 50.000 i renteinntekter.

Vi vil også oppfordre alle andelseiere om å passe på å beise/olje terrassegulvet når det er nødvendig. Det kan være hvert år eller annethvert år. Dette for at det ikke skal ødelegges.

Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad BK3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad BK3 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET BJØRNSTAD BK3
ORG.NR. 820 928 962, KUNDENR. 4180

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 708 320	1 607 520	1 708 000	1 709 280
Andre inntekter		0	49 364	38 000	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 708 320**	**1 656 884**	**1 746 000**	**1 747 280**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-85 394	-81 141	-88 000	-90 000
Styrehonorar	4	-100 000	-85 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 500	-7 250	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-108 550	-103 085	-110 000	-108 000
Konsulenthonorar	6	-12 680	-10 040	-8 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-404 732	-309 169	-331 000	-374 000
Forsikringer		-167 825	-102 314	-163 000	-201 000
Energi/fyring		-203	-33 879	-34 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 266	-328 582	-281 000	-354 000
Andre driftskostnader	8	-107 265	-54 730	-135 000	-165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 339 414**	**-1 115 189**	**-1 258 000**	**-1 486 000**
DRIFTSRESULTAT		**368 906**	**541 695**	**488 000**	**261 280**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	61 478	36 977	0	40 000
Finanskostnader	10	-73 240	-90 818	-75 000	-100 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 762**	**-53 841**	**-75 000**	**-60 000**
ÅRSRESULTAT		**357 143**	**487 854**	**413 000**	**201 280**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		357 143	487 854		

SAMEIET BJØRNSTAD BK3
ORG.NR. 820 928 962, KUNDENR. 4180

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 524	5 213
Forskuddsbetalte kostnader		88 304	0
Andre kortsiktige fordringer	11	9 165	0
Driftskonto OBOS-banken		402 712	948 557
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	39
Sparekonto OBOS-banken		52 221	1 251 321
Sparekonto OBOS-banken II		1 607 359	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 165 285**	**2 205 130**
SUM EIENDELER		**2 165 285**	**2 205 130**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	1 309 336	952 193
SUM EGENKAPITAL		**1 309 336**	**952 193**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	722 461	1 114 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**722 461**	**1 114 000**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 765	13 284
Leverandørgjeld		115 785	80 490
Skyldige offentlige avgifter	14	815	791
Påløpte renter		304	7 568
Påløpte avdrag		0	31 195
Annen kortsiktig gjeld	15	5 818	5 610
SUM KORTSIKTIG GJELD		**133 488**	**138 938**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 165 285**	**2 205 130**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sarpsborg, 17.3.2025
Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3

Jan Erik Amundsen /s/ Ingrid Kristiansen /s/

Barry Thomas Twigg /s/ Chandni Patel /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	873 552
Lånekostnad	446 928
TV/Internett	248 640
Bytte av ventilasjonsfilter og rens	100 800
Garasje	38 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 708 320**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-56 700
Påløpte feriepenger	-5 783
Arbeidsgiveravgift	-22 910
SUM PERSONALKOSTNADER	**-85 394**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 253, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 580
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 680**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 959
Drift/vedlikehold VVS	-6 231
Drift/vedlikehold elektro	-52 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 174
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-145 526
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 198
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-643
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-404 732**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-15 958
Håndverktøy	-3 920
Annet driftsmateriale	-5 755
Snørydding	-39 375
Andre fremmede tjenester	-1 858
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 253
Andre kontorkostnader	-2 419
Bank- og kortgebyr	-3 193
Velferdskostnader	-23 534
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-107 265**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 038
Renter bank	55 358
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	82
SUM FINANSINNTEKTER	**61 478**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-72 482
Renter på leverandørgjeld	-758
SUM FINANSKOSTNADER	**-73 240**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditert i 2025 - gjelder 2024	9 165
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 165**

NOTE: 12
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 309 336
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**1 309 336**

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,70 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2019	-2 650 000	
Nedbetalt tidligere	1 536 000	
Nedbetalt i år	391 539	
		-722 461
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-722 461**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-815
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-815**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 783
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-5 818**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Bjørnstad Bk3

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 708 320	1 708 000	-320	0 %
Andre inntekter	0	38 000	38 000	100 %
Sum driftsinntekter	**1 708 320**	**1 746 000**	**37 680**	**2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-85 394	-88 000	-2 606	3 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 500	-8 000	500	-6 %
Forretningsførerhonorar	-108 550	-110 000	-1 450	1 %
Konsulenthonorar	-12 680	-8 000	4 680	-59 %
Drift og vedlikehold	-404 732	-331 000	73 732	-22 %
Forsikringer	-167 825	-163 000	4 825	-3 %
Energi/fyring	-203	-34 000	-33 797	99 %
TV-anlegg/bredbånd	-344 266	-281 000	63 266	-23 %
Andre driftskostnader	-107 265	-135 000	-27 735	21 %
Sum driftskostnader	**-1 339 414**	**-1 258 000**	**81 414**	**-6 %**
Driftsresultat	**368 906**	**488 000**	**119 094**	**24 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	61 478	0	-61 478	100 %
Finanskostnader	-73 240	-75 000	-1 760	2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-11 762**	**-75 000**	**-63 238**	**84 %**
Årsresultat	**357 143**	**413 000**	**55 857**	**14 %**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25
Selskapsnummer: 4180 **Selskapsnavn:** SAMEIET BJØRNSTAD BK3

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BJØRNSTAD BK3

Organisasjonsnummer: 820928962
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Sarpsborg Roklubb.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjennelse av de stemmeberettigede

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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 ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitner ble Tove Amundsen og Inger Holmsten valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 for perioden 2024 / 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag om vedtektsendringer

Idag har sameiet bestemmelser om at styret skal godkjenne nye eiere og leietagere. I praksis har ikke sameiets styre anledning til å avslå slike søknader, slik at bestemmelsen er uten verdi. Sameiet har imidlertid i vedtektenes punkt 2-1 (3) en bestemmelse om at styret skal informeres om nye eiere og leietagere, med navn og kontaktdata. Styret mener det er tilfredsstillende , da det er viktig at styret vet hvem som bor i sameiet av hensyn til reglene om helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Styret foreslår punktene 2-2 og 2-3 i sin helhet fjernes. Deres ordlyd er idag:

(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(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.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes punkt 2-2 og 2-3 fjernes.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt.**

8. Gjennomgang av sameiets økonomiske situasjon

Fremmet av: Yashar Irandoust

1. Hva er status for sameiets økonomi, inkludert egenkapital, gjeld og eventuelle økonomiske utfordringer?

2. Er det muligheter for kostnadskutt, f.eks. reduksjon av styrehonorarer eller optimalisering av driftskostnader?

3. Har styret vurdert tiltak for å forbedre sameiets økonomiske bærekraft?

Styrets innstilling
1) Styret vil redegjøre for disse tingen på årsmøtet.

2) Styret arbeider kontinuerlig for å holde kostnadene nede. Styrehonorar foreslått iår utgjør kr. 1.785 pr leilighet, er innenfor hva som er vanlig i OBOS-selskaper.

3) Styret søker økonomisk bærekraft. Styret har inngått avtale om energikartlegging, og sameiet får støtte fra ENOVA på 50 % av kostnadene til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Styreleder orientering tatt til etterretning. Vedtatt i henhold til styrets innstilling**

9. Årsmøtets Rolle og Formell Godkjenning

Fremmet av: Yashar Irandoust

I henhold til sameiets vedtekter skal større vedlikeholdsprosjekter og tilhørende innbetalinger godkjennes av årsmøtet. Det har imidlertid tidligere blitt fremmet krav om ekstraordinære innbetalinger uten at dette har blitt behandlet på et ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling
Det er ikke krevet inn ekstra midler fra eierne, med unntak for i 2024, med innbetaling til felles avtale om ventilasjon. Styret vil redegjøre ytterligere på årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Styrets orientering tatt til etterretning.**

10. Oversikt over felleskostnader

Fremmet av: Yashar Irandoust

Beskrivelse:

For å sikre bedre innsikt og forståelse av hvordan felleskostnadene fordeles, foreslås det å utarbeide en detaljert oversikt som viser hva felleskostnadene går til. En slik oversikt vil gi styret og beboerne bedre kontroll over økonomien, identifisere eventuelle områder for kostnadsbesparelser og bidra til større åpenhet rundt budsjettet.

Oversikten bør inkludere:

- Fordeling av felleskostnader per kategori (vedlikehold, strøm, forsikring, vaktmestertjenester, renovasjon, mm.)

- Historiske data for sammenligning (for eksempel de siste 3 årene)

- Eventuelle planlagte endringer i kostnadsbildet fremover

Den nåværende fordelingen av felleskostnader kan gjøres mer tydelig og oversiktlig ved å spesifisere nøyaktig hvilke tjenester kostnadene gjelder, samt angi hvilke selskaper kostnadene er knyttet til.

Styrets innstilling
Styret mener at alle regnskapstall og budsjettall er tilgjengelige for eierne. Det er full åpenhet om årsregnskaps og budsjett. Samtlige sameiets kostnader fordeles på eierne i henhold til seksjonsbrøken.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Styret orienterte om at det stor åpenhet rundt økonomi i sameiet, og stort kontinuerlig fokus på lave kostnader. Tidligere årsregnskaper ligger på Vibbo. Styrets orientering tatt til etterretning.**

11. Valg av tillitsvalgte

På valg: Jan Erik Amundsen (leder) og Chandni Patel

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Chandni Patel

Følgende stilte til valg:
Chandni Patel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jan Erik Amundsen

Følgende stilte til valg:
Jan Erik Amundsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tony Elvegaard
Cato Flemming Rasmussen

Følgende stilte til valg:
Tony Elvegaard
Cato Flemming Rasmussen

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/ møteleder/ protokollfører	Tove Amundsen /s/ protokollvitne	Inger Holmsten /s/ protokollvitne

VEDTEKTER

for

Sameiet Bjørnstad BK3, org. nr. 820928962

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Vedtatt på stiftelsesmøte 4. mai 2018, sist endret på årsmøte 14.4.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjørnstad BK3. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 3. april 2018

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 274 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 utover det som inngår i 5. ledd. 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.

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

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(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 17 til og med nr 40 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 2048.(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

- 32 stk carport plasser som tilleggsareal til seksjon nr. 1 til og med 16 og nr. 41 til og med 56 (Alternativ 1)
- 24 stk parkeringsplasser på fellesareal – med midlertidig enerett, for seksjon 17 til og med 40 (Alternativ 2a)
- 8 stk parkeringsplasser og 6 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. 1 til og med 16 og nr. 41 til og med 56.

(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. 1 til og med 16 og nr. 41 til og med 56.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- reparasjoner
- forsikring
- bygningsmessig vedlikehold
- andre kostnader

ALTERNATIV 2: PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL

Parkeringsplasser på fellesareal – med midlertidig enerett

4-5 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjon nr. 17 til og med 40 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 2048.

(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 8 stk parkeringsplasser og 6 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 måling av forbruk
Kostnader til vann- og avløpsavgift inngår i felleskostnadene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

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.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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.

ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Bjørnstad BK3

SIST ENDRET VED 12.03.2020

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være stille mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Det skal ikke spilles høy musikk som kan være forstyrrende for naboene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, glass på hveranda, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og kartong sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Hvitevarer og større elektroniske artikler skal ikke settes ved avfallsbeholder, samt farlig avfall, batterier, maling osv. Dette må kastes på kommunens avfallsdeponi. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som er tildelt carport, skal benytte denne. De som ikke har carport skal parkere på oppmerket plass. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Unødvendig tomgangskjøring er forbudt

Lading av El bil skal utføres med godkjent ladestasjon / utstyr. Det er ikke lov å benytte skjøteledning.

For de som har carport og ønsker lading, må det installeres godkjent ladestasjon i egen carport.

Parkering på handicapplass er kun for de med gyldig HC bevis.

Gjesteparkering. Hvis det er ledig på handicaplass kan denne benyttes som gjesteparkering for gjester til beboere i sameiet. Hvis handicapplass er opptatt må man benytte områder utenfor sameiet.

Det er kun plass for 1 bil pr. husstand på fellesområdene/carport. Har man mer enn 1 bil så må man finne parkering på utsiden av sameiets eiendom. Tilhenger skal ikke parkeres utenfor oppmerket plass. Tilhenger er å anse som bil nr 2 i forhold til parkering. Carport skal ikke benyttes som lagringsplass.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig måte er til ulempe for de øvrige beboerne. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill på veranda. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. Solskjerming

Det kan monteres zip screens, og markiser. For at vi skal ha et helhetlig sameie så er det viktig at alle benytter samme farge på screens og markiser. Før man bestiller må man henvende seg til styret for fargekoder.

10. Spørsmål, og andre henvendelser

Har dere spørsmål knyttet til sameiet eller ønsker å melde fra om noe, da kan dere kontakte styret.

Kursiv Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Sarpsborg v/Odd-Martin Heltorp
Kalnesveien 5, 1712 GRÅLUM
E-post: odd-martin.heltorp@privatmegleren.no

Deres ref.: 193250104 . Vår ref.: 4180-1-21 Dato: 16.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Bjørnstad Bk3
Organisasjonsnr:	820928962
Seksjonseier:	Hasle, Jonas Andersen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Deleveien 40 E, 1712 GRÅLUM
Seksjonsnummer:	21
Gnr.	2047
Bnr.	274

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP4615805.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjon 1 til og med 16 samt seksjon 41 til og med 56 disponerer carport. Det er totalt 32 carporter. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, ifølge vedtektene. Ladestasjon for elbil: for de som har carport kan de selv montere ladestasjon i egen carport. Forbruk går på egen måler. For de øvrige er det satt opp ladere. Alle leiligheter må ha lik solskjerming med identisk farvekode (grå). Kontakt styret ved spørsmål. Sameiet har vedtektsfestet godkjennelsesordning for såvel nye seksjonseiere som nye leietagere. Ref. vedtektens pkt. 2-2 og 2-3. Innglassing av veranda godkjent av årsmøtet 24.4.2020 iht angitt utforming. Se innkallelse til årsmøte 2020. Varmtvannstank og ventilasjonssystem skal ettersees jevnlig for at garanti skal være gyldig. Det innkreves et tillegg på kr. 150 pr leilighet pr måned pr. leilighet for bytte av ventilasjonsfiltre og jevnlig rens av filtre. Forsikringsavtale i If.avtale nr. SP4615805 OBOS Nøkkel: nei Styret vil skifte ut samtlige brannvarslere på sameiets bekostning, de svært mange er defekte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207801712
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,60%
Restsaldo	585 167,00
Innfrielsesdato:	30.08.2026
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: 1 962,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	488,00	
Bytte av ventilasjonsfilter og rens	150,00	
Felleskostnader	954,00	
Kabel-tv	370,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	806,-
Fradragsberettigede kostnader:	959,-
Annen formue:	26 694,-
Gjeld:	9 463,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207801712
Restsaldo:	7 665,00
Kapitalkostnader:	505,85

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 7 665,00,-, 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 Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@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/Chandni Patel, e-post: bjornstadbk3@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.
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) (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: Postboks 505, 1703 SARPSBORG
Telefon: 69 10 80 00

Utskriftsdato: 12.02.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3105	**Gårdsnr.**	2047	**Bruksnr.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	28
Adresse	Deleveien 42F, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201201
Navn	Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/3836/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%2C%20vedtatt%2018.06.15%2C%20revidert%20og%20vedtatt%2010.12.15%2C%20arealplan%202015%20-%202026.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 785 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B-13.1
	Delareal 13 267 m^2 **KPHensynsonenavn** 21053 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 3 482 m^2 **Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende

	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	21061
Navn	Bjørnstad Søndre, felt BK2, BK3 og BK9
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/6334/21061_Gjeldende_reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 031 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B7
	Delareal 7 765 m^2 **RPHensynsonenavn** H220_
	Delareal 2 488 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B11
	Delareal 1 171 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B10
	Delareal 996 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B12
	Delareal 1 455 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B9
	Delareal 9 m^2 **Formål** Fortau **Feltnavn** FTA
	Delareal 177 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt
	Delareal 41 m^2 **RPHensynsonenavn** H370_ **Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 41 m^2 **Formål** Energianlegg **Feltnavn** E
	Delareal 154 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BKS
	Delareal 356 m^2 **Formål** Vegetasjonsskjerm **Feltnavn** VS

	Delareal 25 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** REA
	Delareal 253 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** SGS
	Delareal 1 263 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** LEK
	Delareal 997 m^2 **Formål** Gang-/sykkelveg **Feltnavn** GS
	Delareal 2 728 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** P
	Delareal 69 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF
	Delareal 26 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** BRE
	Delareal 185 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** BLK
Id	21053
Navn	Bjørnstad boligområde
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3105/dokumenter/11363/Reguleringsbestemmelser%2C%20revidert%20%2017.03.2021.pdf
Delarealer	**Delareal** 19 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** BF12

Utskriftsdato: 07.05.2025

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.**	274	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	27
Adresse	Deleveien 42E, 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	6 424,88 kr
Eiendomsskatt	4 123,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	4 849,35 kr
Sum	**20 019,23 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	2 055,00 kr
Forbruk vann i fjor	87 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 343,56 kr	2 343,56 kr
Forbruk avløp i fjor	87 m3	41,70 kr	1/1	0 %	3 627,90 kr	3 627,90 kr
Eiendomsskatt Bolig	1145500 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	4 124,00 kr	2 061,50 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	299,75 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	250,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	980,00 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	1 475,00 kr
Antatt forbruk vann i år	85 m3	26,94 kr	1/1	0 %	2 289,69 kr	1 144,85 kr
Antatt forbruk avløp i år	85 m3	44,92 kr	1/1	0 %	3 818,63 kr	1 909,30 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-67 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-1 804,81 kr	-1 804,80 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-67 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-2 793,90 kr	-2 793,90 kr
				Sum	**21 658,07 kr**	**11 548,16 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

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

Melding om administrativt vedtak.

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/00693-48	19.05.2021

Ferdigattest er gitt - 56 boenheter med tilhørende anlegg - Gnr 2047 bnr 274 - Bjørnstad søndre delfelt BK3 - Obos Block Watne AS

Vi viser til søknad om ferdigattest.

Rammetillatelse til oppføring av seks lavblokker med til sammen 56 boenheter med tilhørende anlegg ble gitt i vedtak datert 22.08.2016. Igangsettingstillatelser ble gitt 12.10.2016, 06.12.2016 og 21.04.2017. Dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse ble gitt i vedtak datert 12.06.2018.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gis ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søknad om ferdigattest med vedlegg mottatt 23.04.2022 (komplett 18.05.2021). Gjennomføringsplan datert 18.05.2021 (dok. nr. 16/00693-50) legges til grunn.

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

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

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.

Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid be om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Frode Hauge
byggesaksbehandler, tlf. 415 30 237
Virksomhet byggesak, landbruk og kart

Områdeanalyse

Sarpsborg kommune områdeanalyse

Eiendom	3105 2047/274		
Utskriftsdato	12.02.2024	**Antall datasett**	18

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.

4 Berørte datasett

- KOMMUNEPLANENS AREALDEL
- MULIGHET FOR MARIN LEIRE
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- REGULERINGSPLAN

14 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Kilde	Kommunene	Versjon	12.02.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring



Kommuneplanområde

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

Formålsområde

Arealbruksstatus	Kommuneplanformål
(1) Nåværende	(1001) Bebyggelse og anlegg
(1) Nåværende	(2010) Veg
(2) Framtidig	(1110) Boligbebyggelse

Detaljeringssone

Detaljering	Hensynsonenavn
(910) Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	21053

Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.02.2024



Om datasettet

På eiendommen er det registrert ett kulturminne eller en sikringssone for kulturminner. Mer informasjon kan finnes hos Riksantikvaren.

Tegnforklaring

Lokaliteter
- Lokalitet - fjernet
- Lokalitet

Enkeltminner
- Enkeltminne - fjernet
- Enkeltminne

Lokaliteter

Navn	Kommune	Kulturminneld	Vernetype	Link til kulturminnesøk
Bjørnstad søndre	-	112392	FJE	Link (http://kulturminnesok.no/ra/lokalitet/112392)

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	12.02.2024



Om datasettet

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

Tegnforklaring

RbFormålOmråde - Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gang sykkelveg

RbFormålOmråde - Byggeområder
- Boliger med tilhørende anlegg

RbRestriksjonOmråde
- Frisiktsone

RbRestriksjonGrense
- RbRestriksjonGrense

RpArealformålOmråde - Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm

RpArealformålOmråde - Samferdsel og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- Fortau
- 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

RpBåndleggingGrense
- RpBåndleggingGrense

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
- Målelinje avstandslinje
- Målelinje avstandslinje symbol

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
VS	(3060) Vegetasjonsskjerm	4
SGS	(2015) Gang-/sykkelveg	3
GS	(2015) Gang-/sykkelveg	3
LEK	(1610) Lekeplass	2
P	(2080) Parkering	2
BLK	(1610) Lekeplass	2
FTA	(2012) Fortau	1
E	(1510) Energianlegg	1
BKS	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1
BF12	(1111) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1
REA	(1550) Renovasjonsanlegg	1
BK6	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1
B10	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1
B12	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1
B7	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1
SGS_	(2015) Gang-/sykkelveg	1
B11	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1
B9	(1112) Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1
BF	(1111) Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1
BRE	(1550) Renovasjonsanlegg	1

Faresone - Pbl 2008

Fare	Hensynsonenavn
(370) Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	H370_

Sikringssone - Pbl 2008

Sikring	Hensynsonenavn	Antall
(140) Frisikt	H140_	5

Støysone - Pbl 2008

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

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

BYGGEMELDINGSTEGNINGER
UTVENDIGE HOVEDMÅL OG KONSTRUKSJONSMÅL,
INNV. HERUNDER UTFØRING, KLEDNING ETC.

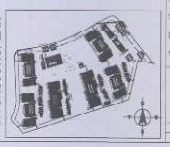
E14



2. ETASJE

	BTA	BRA-Bygning	Leilighet 01,07 BRA-Boenhet	P-Rom	Leilighet 02,08 BRA-Boenhet	P-Rom	Leilighet 03,09 BRA-Boenhet	P-Rom	Leilighet 04,10 BRA-Boenhet	P-Rom	Leilighet 05,11 BRA-Boenhet	P-Rom	Leilighet 06,12 BRA-Boenhet	P-Rom
1. ETG.	475,1 m2	500,9 m2	76,9 m2	71,8 m2	58,5 m2	53,1 m2	77,3 m2	72,2 m2	77,3 m2	72,2 m2	58,5 m2	53,1 m2	76,9 m2	71,9 m2
2. ETG.	475,1 m2	447,0 m2	77,2 m2	71,4 m2	58,7 m2	52,7 m2	77,0 m2	71,9 m2	77,5 m2	71,9 m2	58,7 m2	52,7 m2	77,2 m2	71,0 m2
		~ 947,9m2												
SUM	950,2 m2													
BYA = 565,2 m2														

SITUASJONSPLAN



HUS 3

E	REV. Skillevegg mellom entre og gangen	12.05.2016	M.S.	J.S.
D	REV. mindre gjr. vinduer	02.05.2016	M.S.	J.S.
C	REV. Reduserte vinduer på gavlvegg, mindre	11.04.2016	M.S.	J.S.
B	REV. Oppdatert situasjonskart	22.01.2016	M.S.	J.S.
A	REV. Oppdatert situasjonskart	12.01.2016	M.S.	J.S.
Rev:	Beskrivelse:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:

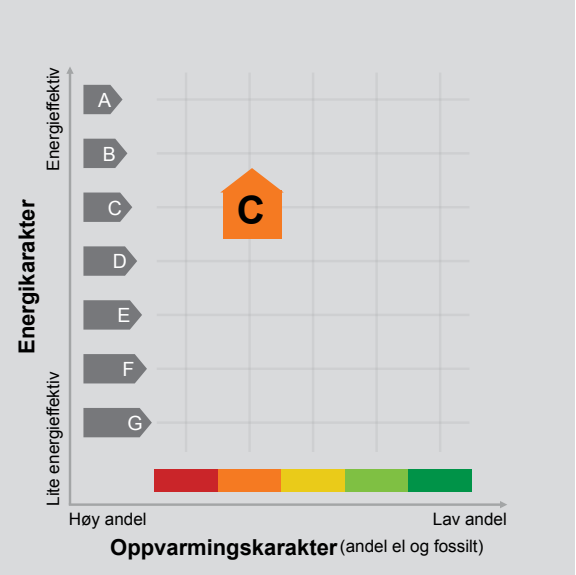
TEGNINGSNAVN: PLAN_2 — DATO: 21.12.2015 — TEGNET AV: M.S. — KONTROLLERT: J.S.
BYGGEPLASS: Martinsvingen 1712 Grålum — GNR/BNR: 2047 / 24
PROSJEKTNAVN: BK3 — UNDERTYPE:
PROSJEKTNUMMER: 1246104 — MÅLESTOKK (STØRRELSE): 1:100 — A2
ARKITEKT: BLOCK WATNE AS — SCAN NR: 100_2 — REVISJON: E

BLOCK WATNE
Et selskap i OBOS-konsernet
FS 1917 HRS - P 233 0&G - TLF 23 24 93 00

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Sarpsborg
Gårdsnummer	2047
Bruksnummer	274
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300575484
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-128016
Dato	29.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Skatteetaten

Dato
06.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ODD MARTIN HELTORP
Bergstubben 4 H0101
1727 SARPSBORG

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3105 SARPSBORG

Gnr 2047 Bnr 274 Fnr 0 Snr 21

Eiendommens adresse:

Deleveien 40E, 1712 GRÅLUM

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 828 748
Som sekundærbolig:	kr 3 314 991

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 12.02.2024 09:53

Eiendom 3105-2047/274

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	03.04.2018	Andel	
Kommunenr	3105	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	2047	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	274	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	28	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Deleveien 42F	1712 Grålum	Bjørnstad	Grålum	Tune

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
08.03.2018	Seksjonering	3105-2047/274	Mottaker	19,1
		3105-2047/274	Avgiver	-607,2
		3105-2047/274	Mottaker	22,5
		3105-2047/274	Mottaker	22,3
		3105-2047/274	Mottaker	24,2
		3105-2047/274	Mottaker	18,2
		3105-2047/274	Mottaker	22,6
		3105-2047/274	Mottaker	18,3
		3105-2047/274	Mottaker	22,4
		3105-2047/274	Mottaker	22,9
		3105-2047/274	Mottaker	22,8
		3105-2047/274	Etablert/Endret	0
		3105-2047/274	Mottaker	24,1
		3105-2047/274	Mottaker	24
		3105-2047/274	Mottaker	18,8
		3105-2047/274	Mottaker	22,1
		3105-2047/274	Mottaker	18,5
		3105-2047/274	Mottaker	22,2
01.01.2020	Omnummerering	3105-2047/274	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3105-2047/274	Mottaker	0

Bygninger (2)

Bygg 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.

Bygningsnr	300575550			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.12.2016	Areal, bolig (bruk/brutto)	920/950	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	12	Areal, totalt (bruk/brutto)	920/950	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	565/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken

H0101		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	59	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	460/475	0/0	460/475
H02	Hovedetasje	6	460/475	0/0	460/475

Bygg 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Bygningsnr	300575489			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	21.04.2017	Areal, bolig (bruk/brutto)	0/0	Avløp	
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	32/36	Oppvarming	
Boliger	0	Areal, totalt (bruk/brutto)	32/36	Energikilde	
Etasjer	1	Areal, (bebygd/ubebygd)	36/	Har heis	Nei

Bruksenheter

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

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	32/36	32/36

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID	IDENTIFISER MED BANKID	REGISTRERING AV BUD	ELEKTRONISK SIGNERING	BUDRUNDEN
På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.	**Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.**	**Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.**	**BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.**	**Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.**

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Deleveien 40E, 1712 Grålum
Gnr. 2047, Bnr. 274, Snr. 21, Sarpsborg kommune.

Oppdragsnummer:
193250104

Meglerforetak: PrivatMegleren Sarpsborg
Saksbehandler: Odd Martin Heltorp
Telefon / Mobil: 69 15 70 00 / 975 89 844
E-post: odd-martin.heltorp@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.
