PRIVATMEGLEREN
SARPSBORG

# DELEVEIEN 50C

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

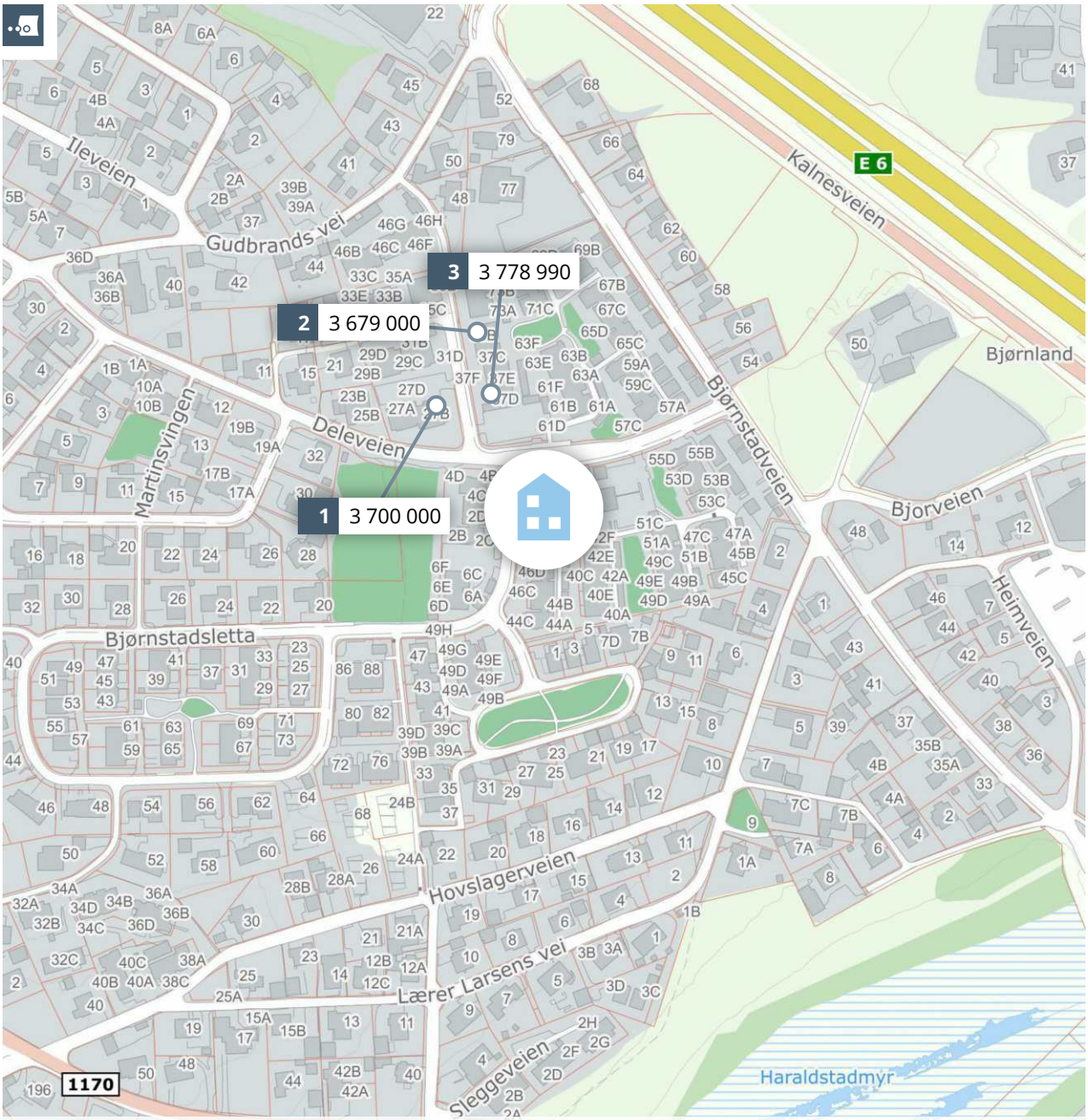
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# DELEVEIEN 50 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Sarpsborg den 16.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Deleveien 50 C, 1712 GRÅLUM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 2047 BNR 274 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 3105 SARPSBORG GRUNNKRETS BJØRNSTAD

Verdivurdert til

**3 650 000**

| 4 448 | 3 654 448 | 47 460 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 77 m² | 5 m² | - m² | 10 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2018 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 953 |
| Formue | - |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering Peis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Deleveien 27 D<br>82 m² | 2019 | 1. etg | 3 sov | 24.09.2024 | 3 700 000 | **3 700 000** | 0 | 3 700 000 | **45 122** |
| 2 | Deleveien 39 F<br>76 m² | 2022 | 2. etg | 2 sov | 11.10.2024 | 3 690 000 | **3 650 000** | 29 000 | 3 679 000 | **48 408** |
| 3 | Deleveien 37 D<br>78 m² | 2022 | 2. etg | 2 sov | 20.02.2025 | 3 700 000 | **3 750 000** | 28 990 | 3 778 990 | **48 449** |

Flytt rett inn i Deleveien 50 C, en lys, lekker og luftig 3-roms selveierleilighet med gjennomgående planløsning i 2. etasje. Oppført i 2018 holder leiligheten en god, moderne standard med parkettgulv og tidsriktige farger. Beliggenheten er rolig, men sentral, i et område i stor utvikling. Her bor man i gåavstand til skoler, butikker og treningssenter. Stuen forlenges av en herlig balkong, og leiligheten disponerer en carportplass med nyere elbillader.

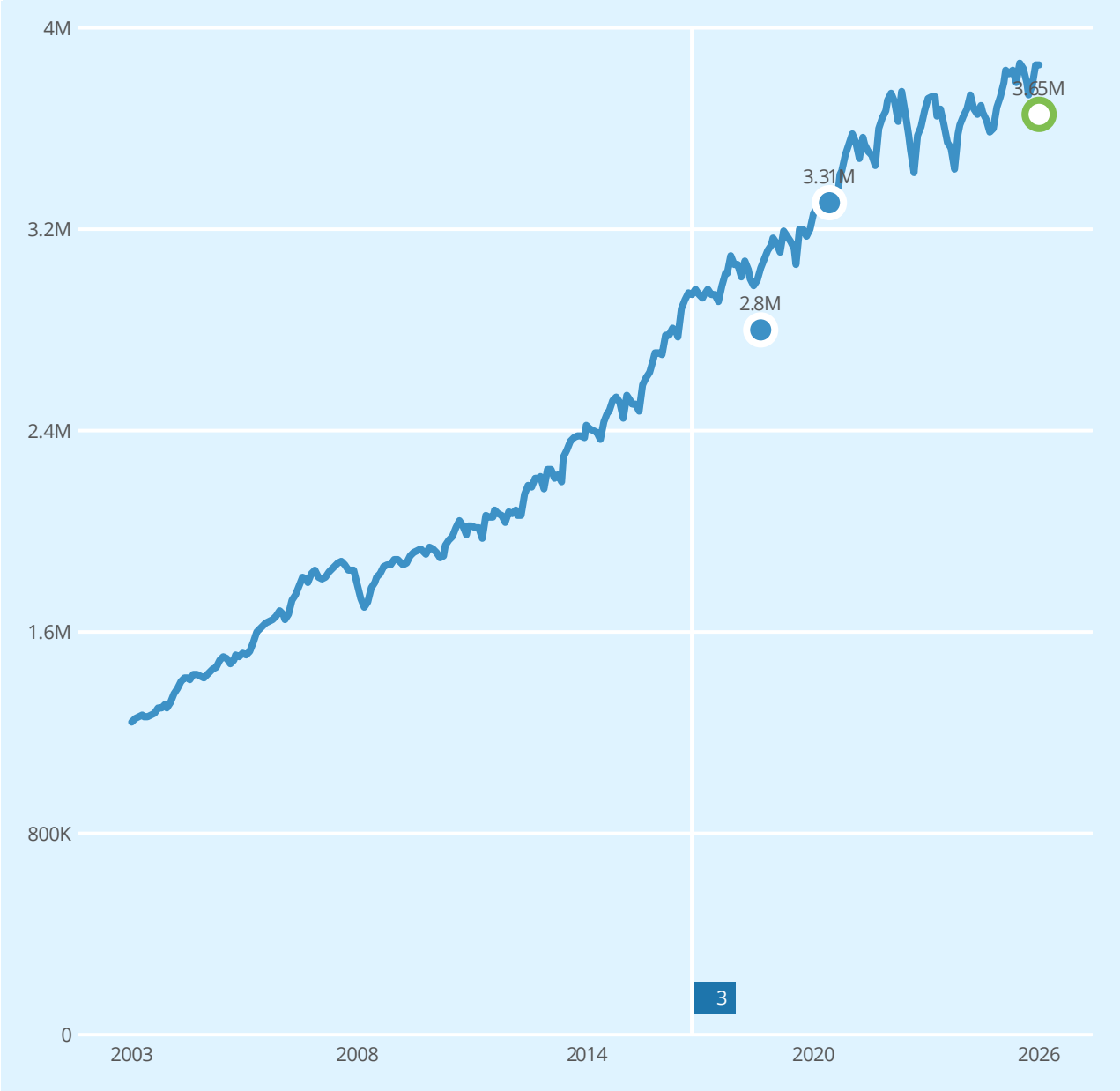
I stuen er det store vinduer og flott takhøyde, i tillegg til både peisovn og varmepumpe. Ulike soner inkluderer et tilbaketrukket kjøkken med god skapplass og alle hvitevarer integrert. På et flislagt bad er det varmekabler, regnfallsdusj og vegghengt toalett. Garderobeplassen er godt ivaretatt i entreen og på et stort hovedsoverom.

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 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 04.10.2020 | 13.10.2020 | 08.12.2020 | 3 100 000 | 3 270 000 | 38 688 | 3 308 688 |
| 25.01.2019 | | 25.01.2019 | - | 2 798 000 | - | 2 798 000 |

## Leiligheter til salgs i BJØRNSTAD grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
**3 964 000** Prisantydning i snitt
3.9M
3.8M
3.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
194
dager

## Leiligheter solgt i BJØRNSTAD grunnkrets siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

3.8M
**3 751 000** Prisantydning i snitt
**3 715 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
45
dager

for 0.9% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**48 138** BJØRNSTAD grunnkrets i snitt siste 12 mnd
**47 460** Deleveien 50 C Totalpris 3 654 448

**40 051** SARPSBORG kommune i snitt siste 12 mnd

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 193250156 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Aleksander Grimstad Olsen |

| Gateadresse |
| --- |
| Deleveien 50C |

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

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP4615805

## 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: 193250156

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

Beskrivelse: Forrige eier hadde problemer med vann fra området rundt pipe etter kraftig regnfall. Problemet ble utbedret og fikset på garanti og det har ikke vært et problem senere.

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

Beskrivelse: Se punkt utettheter i tak/fasade.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Straye El&Solar la opp ny kurs for varmepumpe Kråkerøy Elektriske monterte lader i carport

Arbeid utført av: Straye El&Solar og Kråkerøy Elektriske

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sameiet har serviceavtale med Aktiv Ventilasjon AS, som kommer 2 ganger i året for service av balansert ventilasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks for elbil er montert i carport.

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

Document reference: 193250156

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

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: 193250156

## 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: 193250156

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Aleksander Grimstad Olsen | af5bb798df7b0f19bd6f82 6cb1afb98f5bb94779 | 11.02.2026 10:00:58 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 193250156

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

# EIERSKIFTERAPPORT™

**Leilighet, selveier**
**Deleveien 50 C**
**1712 Grålum**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

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


**Utført av:**
Takstmann
**Jostein Mathisen**
Dato: 10/02/2026

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

Takstmann Jostein Mathisen
takstmann-sarpsborg.no


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:2047, Bnr: 274 |
| Hjemmelshaver: | Aleksander Grimstad Olsen |
| Seksjonsnummer: | 15 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 2018 |
| Tomt: | Felles 12 660 m² |
| Kommune: | Sarpsborg (3105) |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Aleksander Grimstad Olsen |
| Befaringsdato: | 13.12.2024 og 19.01.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Tramex |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**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. Etasjeskille konstruert i tre. Lukket takkonstruksjon utformet som pulttak. Taket antas å være tekket med sveiset asfaltbelegg. Boligen ligger i 2.etasje av bygningen med adkomst fra felles utvendig trapp.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår hovedsakelig med normal bruksslitasje i henhold til alder og i funksjonell stand.

**ANNET:**
OPPVARMING:
-Varmekabler på badet
-Elektriske ovner
-Vedfyring i lukket vedovn
-Luft til luft varmepumpe

BRANNSIKKERHET:
-Røykvarslere installert
-Brannslukningsapparat plassert i bod.

**DOKUMENTKONTROLL:**
KILDER:
Eier
Egenerklæring og spørreskjema utfylt av eier
Boligens FDV-perm
Eiendomsverdi.no
Sarpsborg kommunes innsynsløsning for byggesaker

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

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Tilstandsvurdering ved salg av boligen. Det ble utarbeidet en rapport i januar 2025 og det ble gjennomført ny befaring i januar 2026 for å oppdatere rapporten som var blitt eldre enn ett år gammel.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
Eier opplyser om:

2019:
-Montering av elbil-lader. Dokumentasjon fra Kråkerøy Elektriske AS.

2023:
-Installasjon av varmepumpe. Dokumentasjon fra Straye El & Solar AS for el-arbeid fremvist. Tobbens Varmepumpeservice AS for installasjon av varmepumpe.

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

**FELLESKOSTNADER:**
Ikke innhentet. Se salgsoppgave

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Leilighet 2.etg | 77 | | | 10 |
| SUM BYGNING | 77 | | | 10 |
| SUM BRA | 77 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| Sportsbod | | 5 | | |
| SUM BYGNING | | 5 | | |
| SUM BRA | 5 | | | |

**BRA-i:**

LEILIGHET 2.ETG: Entré, 2 soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, bod.

**BRA-e:**

ANDRE BYGNINGER: sportsbod.

**MERKNADER OM AREAL:**

Takhøyde: 2,48-3,67 meter.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**
Vekslende vær på befaringer. Bolig bebodd og normalt møblert.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**
Aleksander Grimstad Olsen, Jostein Mathisen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

**BYGGMESTER:**

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

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Jostein Mathisen**

Byggmester, Takstmann

---

10/02/2026



Jostein Mathisen

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad/vaskerom

**TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Fliser på badet. 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 bak skyvedører med speilfront

**Merknader:**

**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne samt i vaskeromdel bak skyvedører.

-Fliser og fuger fremstår uten riss, sprekker eller skader på synlige steder.
-Topp slukrist i dusjhjørne ligger 30mm lavere enn gulv ved dør. Det måles lett fall mot dusjhjørne (ikke motfall) og det er tegn til at det er oppkant under dør som sikring mot lekkasjer ut at rommet. Lett fall mot sluk bak skyvedører. Krav om at bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk anses som ivaretatt. Vann renner til sluk ved spyling i dusjhjørne.
-Tilfredsstillende høydeforskjell på 25mm fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt hvis membran er ført opp under terskel. Dette kan ikke kontrolleres uten å demontere terskel. Ved fall under 1:100 utenfor dusjens nedslagsfelt så skal i tillegg membran gå 15mm over ferdig gulv ved dør.

**Merknader:**

**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.

2 Plastsluk med vannlås, klemring og tegn til klemt mansjett

-Funksjonell vannlås og avrenning i sluk
-Inspeksjon under slukrist er eneste mulighet for inspeksjon av tettesjikt bak fliser uten å utføre destruktive tiltak. Inspeksjon under slukrist her indikerer fagmessig utførelse.
-Det ble boret hull i tilstøtende konstruksjon uten at det ble observert tegn til fukt eller lignende problemer
-Det ble målt med pigger i trevirke i tilstøtende vegg til våtrom uten at det ble målt høyere verdier enn anbefalt for trevirke i lukket konstruksjon
-Våtrommet er fra 2018 og det ble utført uavhengig kontroll ved oppføring. Kontroll utført av Østfold Prosjekt AS

**Merknader:**

## 2. Kjøkken

**TG 1** 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.

©mstr.no



www.bmtf.no

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

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

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

Kjøkken fremstår funksjonelt og med normal bruksslitasje i henhold til alder.

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig funksjonelt og med normal alder- og bruksslitasje.

**Merknader:**
-Begrenset mulighet for inspeksjon i luke til hulrom over deler av boligen, men det ble ikke observert tegn til skader eller fuktproblemer ved inspeksjon fra luken.

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Vinduer og balkongdør med 3-lags glass i trekarmer, merket med årstall 2017. Inngangsdør merket med brannmotstand Ei30 og lyd 43dB.

-Fungerer normalt ved åpning/lukking
-Fremstår i normal stand i henhold til alder
-Ideell og anbefalt plassering av vinduer og dører er opprinnelig lenger inn i vegg enn hva som er utført her.

**Merknader:**
-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Balkongdør og ett stuevindu tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

BALKONG 10m²:
Utgang fra stue til balkong som er innfestet i bygget og anlagt på søyler mot grunnen.

-Balkong fremstår stabil.
-Forskriftsmessig utformet rekkverk.

**Merknader:**
-Gulvbord ligger noe tett og dette kan begrense avrenning av overflatevann. Dette kan være årsak til slitasje på overflatebehandling og vedlikehold kan planlegges.
-Det er liten høydeforskjell mellom gulv ute og inne. Det ble ikke påvist skader som følge av dette, men nevnes som en risikoopplysning med tanke på vanninntrengning.

## 6. VVS

**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

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.

---

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

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

---

**Merknader:**

**TG 1** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

---

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

---

**Merknader:**

**TG 1** 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2018

Det var rengjort i 2025 (filterskift)

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod.

-Det trekker ok ved test med papirark på avtrekksventiler.
-Spalter under dører gir normal overstrømningsmulighet mellom rommene.
-Eier opplyser at sameiet har inngått avtale med Aktiv Ventilasjon AS om vedlikehold 2 ganger i året - begge med filterbytte (inkl. i fellesutgifter)

---

**Merknader:**

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Det elektriske anlegget ble installert i 2018

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

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

Samsvarserklæring fremvist for:
-Installasjon i boligen ved byggeår. Utført av Kråkerøy Elektriske AS, datert 07.12.2018.
-Inst. av ladestasjon i carport. Kunde leverer lader selv. Leilighet 2-7, Bjørnstad BK3. Utført av Kråkerøy Elektriske AS, datert 28.06.2019
-Montering av ny kurs for varmepumpe. Flytte lastbryter inn i sikringsskap og hovedsikring ut i TKS. Utført av Straye El & Solar AS, datert 08.09.2023

Tilbakemelding fra Det lokale el-tilsyn:
-Registrert nettkunde på el-anlegget er Aleksander Grimstad Olsen
-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:

## Tilleggsopplysninger:

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

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:

### 4.1 Vinduer og ytterdører

-Avflassing og oppsprekking på karmer, rammer og overflater reduserer motstandsdyktighet mot vann og kan føre til råte over tid.
-Balkongdør og ett stuevindu tar i karm ved åpning/lukking og trenger justering.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# Deleveien 50C

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 19 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grålum barneskole (1-7 kl.)<br>481 elever, 22 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>382 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Kalnes videregående skole<br>380 elever, 30 klasser | 4 min<br>2.3 km |
| Greåker videregående skole<br>900 elever | 7 min<br>3.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Recharge Inspiria | 7 min |
| Grålum Supercharger | 8 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bjørnstad<br>Linje 132 | 2 min<br>0.2 km |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 10 min<br>4.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 27 min |

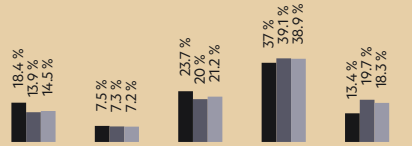
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Store Tune Gård barnehage (0-5 år)<br>164 barn | 19 min<br>1.6 km |
| Tubus barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 5 min<br>2.4 km |
| Valaskjold barnehage (1-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>2.9 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 84/100

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 70/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring

## SPORT

| | |
|---|---|
| Briskeveien balløkke | 7 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

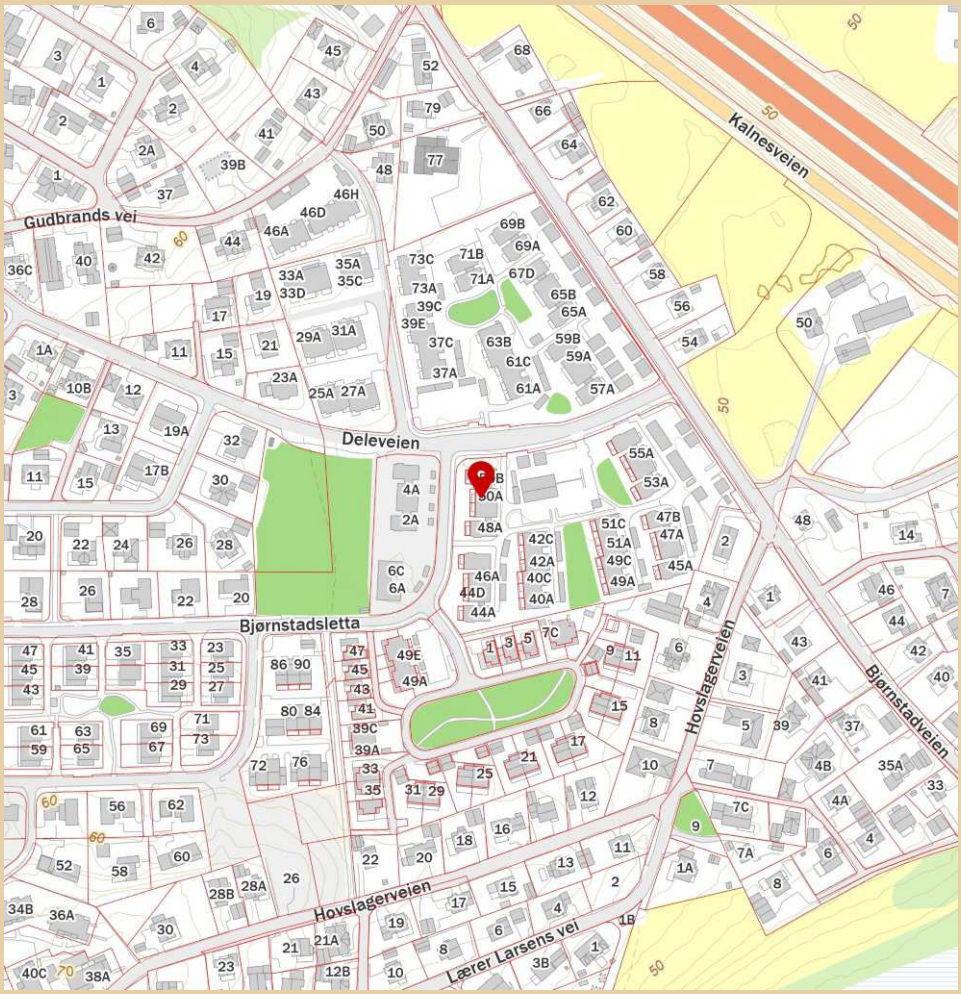
**Støynivået**
Lite støynivå 86/100

—

**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

# Deleveien 50C

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 19 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grålum barneskole (1-7 kl.)<br>481 elever, 22 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>382 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Kalnes videregående skole<br>380 elever, 30 klasser | 4 min<br>2.3 km |
| Greåker videregående skole<br>900 elever | 7 min<br>3.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Recharge Inspiria | 7 min |
| Grålum Supercharger | 8 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bjørnstad<br>Linje 132 | 2 min<br>0.2 km |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 10 min<br>4.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 27 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Store Tune Gård barnehage (0-5 år)<br>164 barn | 19 min<br>1.6 km |
| Tubus barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 5 min<br>2.4 km |
| Valaskjold barnehage (1-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>2.9 km |

## DAGLIGVARE

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

FINN

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

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

| | |
|---|---|
| Briskeveien balløkke | 7 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 86/100

—

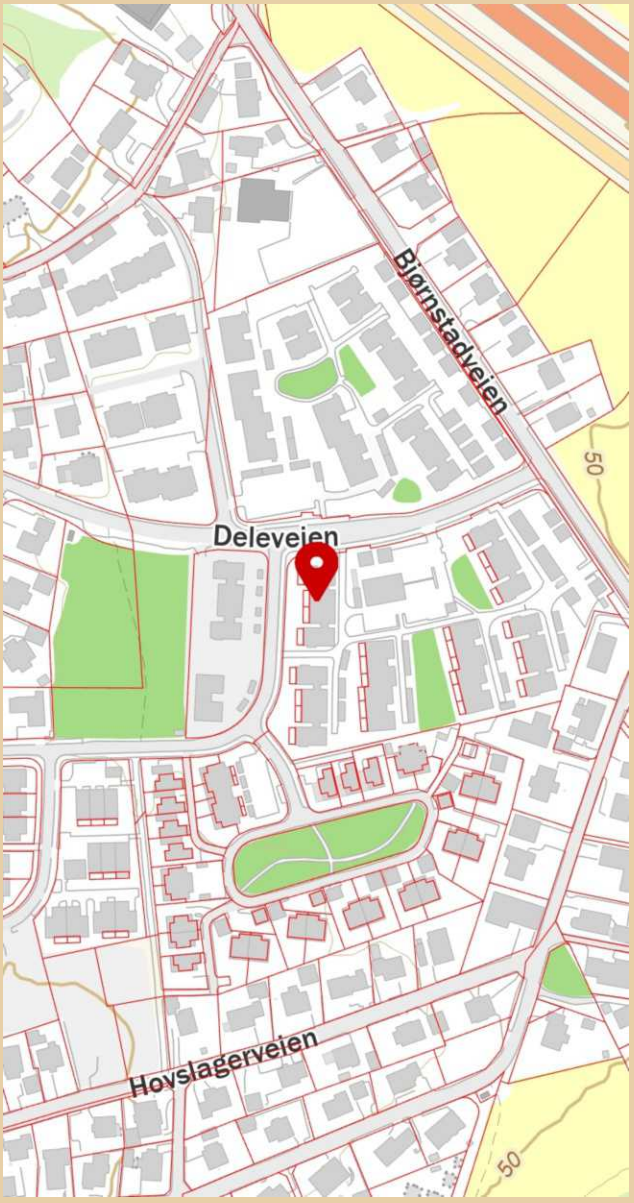
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

—

**Gateparkering**
Lett 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring




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

# Deleveien 50C

Nabolaget Bjørnstad - vurdert av 19 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Grålum barneskole (1-7 kl.)<br>481 elever, 22 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Grålum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>382 elever, 21 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| Kalnes videregående skole<br>380 elever, 30 klasser | 4 min<br>2.3 km |
| Greåker videregående skole<br>900 elever | 7 min<br>3.6 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Recharge Inspiria | 7 min |
| Grålum Supercharger | 8 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bjørnstad<br>Linje 132 | 2 min<br>0.2 km |
| Sarpsborg stasjon<br>Linje RE20 | 10 min<br>4.3 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 27 min |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Store Tune Gård barnehage (0-5 år)<br>164 barn | 19 min<br>1.6 km |
| Tubus barnehage (1-5 år)<br>90 barn | 5 min<br>2.4 km |
| Valaskjold barnehage (1-5 år)<br>68 barn | 7 min<br>2.9 km |

## DAGLIGVARE

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

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

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

| | |
|---|---|
| Briskeveien balløkke | 7 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 86/100

—

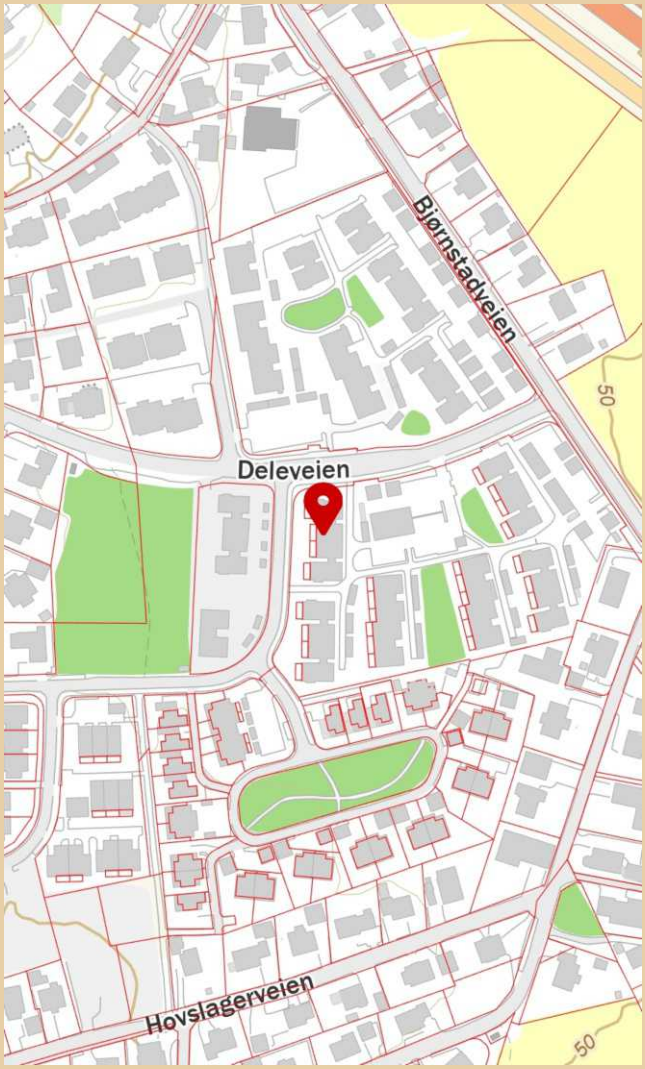
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 86/100

—

**Gateparkering**
Lett 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Samkjøring




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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Deleveien 50 C |
| Postnr | 1712 |
| Sted | Grålum |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 2047 |
| Bnr. | 274 |
| Seksjonsnr. | 15 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2020-1185365 |
| Dato | 30.09.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 2018 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 77 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Ved |
| **Ventilasjon:** | Balansert |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler<br>Lukket peis eller ovn |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Deleveien 50 C
Postnr/Sted: 1712 Grålum
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 30.09.2020 09:40:30
Energimerkenummer: A2020-1185365
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av:

Gnr: 2047
Bnr: 274
Seksjonsnr: 15
Festenr:
Bygnnr:

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

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.

# 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.

# 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.

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

**Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk3**

---K

Dato: Mandag 29.4.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bjørnstad Forsamlingshus («bedehuset»)

Til stede: 18 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.

Møtet ble åpnet av Jan Erik Amundsen.

---

**Konstituering**

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Edvin Blomkvist. Som protokollvitne ble Terje Johannessen og Anders Holmsten foreslått.
   **Vedtak: Godkjent**

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
**Vedtak: Godkjent**

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
**Vedtak: Godkjent.**

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100.000.
**Vedtak: Godkjent**

---

**Behandling av innkomne forslag og saker**

## 7. Diverse

Sakene/ innspillene under er alle fremmet av Cato Flemming Rasmussen:

Hans forslag til vedtak (for samtlige saker): Diskuteres på årsmøtet.

**1.** Vann inn i utvendige boder. Noe må gjøres, for vann renner mot bodene. Grunnplan er for høyt i forhold til bodene og det faller mot boden. Dørene skraper i asfalten, og noen ganger får man ikke åpnet døren helt. Når dørterskelen er i bakkeplan, vil vann renne inn. Vil erstatning av vannskader i boden være en forsikringssak? Hvem har ansvaret?

Styret innstilling:

Styret har undersøkt litt og funnet at andre på feltet har lignende problem med vann i bod. Styret vil la fagfolk se på saken. Styret undersøker også hvem som er ansvarlig for utbedring, evt. forsikring.

**Vedtak: Tatt til orientering. Dørene er feilmontert. Styret vil besørge utbedring hvor det behøves.**

**2.** På fellesområder må det måkes bedre ved snøfall. Spesielt ved større mengder. Vi får en unødvendig tykk is av mangel på måking. Er en felles dugnad en mulighet?

Styrets innstilling:
Styret har følgende innspill: Styret tar opp måking med utførende entreprenør. Styret er også enig i at årets måking ikke er god nok. Vi vurderer også om vi med en slik vinter som i år, også må han en form for dugnad slik at vi unngår bla. tykk is. Vi ser også for oss at det må settes opp brøytestikk. Videre må vi finne en løsning på hvor snøen skal plasseres. VI må også utarbeide en plan for hvor det skal måkes.

**Vedtak: Tatt til orientering. Styret ser på feiing, sluk m.v.**

**3.** Er det riktig at beboere parkerer på handicap-plassene med bil nr. 2? Det parkeres «ikke-ladbare» biler på ladeplassene og ladbare biler står også der uten å lade. Vi bør kanskje få til en brukermal.

Styrets innstilling:
Styret vurderer innskjerping på parkering. a) Skilting: biler som ikke har rett til å stå her, kan bli tauet bort for eiers regning og risiko. b) Se på muligheten for at man kan leie p-plass ved bedehuset og ved Simployer. Det er mulig å leie parkeringsplass på bedehuset for kr. 700 pr måned.
Styret har følgende tanker vedr parkering:

a) Undersøker hvor mange HC plasser vi må ha. b) P plass ved fellesbod. Kun til HC. Vurderer å sette opp fysisk sperre. Må ha synlig HC skilt for å parkere her c) Fjerne HC ved ladestasjonene. • Bil må flyttes når den fulladet. • Hva blir evt konsekvensen hvis ikke flyttes / hvordan følge opp dette? d) Respekt for å ikke ta ut andres ladekabel. Styret sjekker dette med Bravida om hvordan dette med lading og kabel kan ordnes.

**Vedtak: Tatt til orientering. Mulighet for å inngå avtale om parkering ved bedehuset (kr. 700/ mnd.)**

**4.** Da det blir flere elbiler, er det noen planer om flere ladepunkter?

Styrets innstilling:
4. Økt ladekapasitet (ytterligere 3 ladere) er bestilt av styret. Kontakt styret hvis man har ønske om lading. Det er nå satt opp 3 ladestasjoner til, totalt har vi 6 stk.

**Vedtak: Tatt til orientering.**

**5.** Det er ikke alltid at brøytebilen gjør en god jobb. Biler i noen av garasjene får stengt sin adkomst pga. store snøhauger som stenger for garasjeporten. Han kjører også over kantsteinene slik at de blir skadet. Det gjelder gangstien fra parkeringsplass og opp til leiligheter i 40–42. På grunn av dette får vi en unødvendig tykk is i gangstien, da vi ikke får måket den. Snøhauger ved enden av gangstiene er også et problem å komme forbi.

Styrets innstilling:
Styret har følgende innspill: Styret tar opp måking med utførende entreprenør. Styret er også enig i at årets måking ikke er god nok. Vi vurderer også om vi med en slik vinter som i år, også må han en form for dugnad slik at vi unngår bla. tykk is. Vi ser også for oss at det må settes opp brøytestikk. Videre må vi finne en løsning på hvor snøen skal plasseres. VI må også utarbeide en plan for hvor det skal måkes.

Vedtak: Tatt til orientering

**6.** Har vi ansvaret for måking av fortau i Deleveien og Bjørnstadsletta/Bjørnstadtunet?

Styrets innstilling:
Sameiet har ansvar for å holde fortauene ryddet og strødd i sesongen. Styret sjekker med teknisk etat i kommunen.
Styret vil kontakte Østfold Anlegg AS i forbindelse med hvordan vi ønsker at arbeidet med måking skal utføres. Vi vurderer å sette opp måkestikker for å unngå at kantstein bli ødelagt. Vi må også sammen med Østfold Anlegg AS se på hvor snø skal plasseres.

**Vedtak: Tatt til orientering**

---

**8. Bom**

Bom mellom hus 47 og 53 blåser lett opp da det blåser godt. Lås er ødelagt. Bommen står ofte åpen etter de som har kjørt inn til hus 49 og 51. Blir ikke lukket da besøkende/ beboere kjører ut.

Forslag til vedtak: Be beboerne holde bommen lukket.

**Vedtak: Styret vil sørge for at bommen kan låses, slik at den ikke farer opp.**

**9. Valg av tillitsvalgte**

På valg: Jan Erik Amundsen (leder) samt Barry Thomas Twigg og Ingrid Kristiansen.

Som styreleder for 1 år, ble Jan-Erik Amundsen foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble Barry Thomas Twigg og Ingrid Kristiansen foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

Det skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.
Som varamedlem for 1 år, ble Tony Elvegaard og Cato Flemming Rasmussen foreslått.
**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl. 19.00. Protokollen signeres av:

| | | |
|---|---|---|
| Jan Edvin Blomkvist<br>Møteleder/ fører av protokollen | Terje Johannessen /s/<br>Protokollvitne | Anders Holmsten /s/<br>Protokollvitne |

**Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:**

| | Navn | Adresse | Valgt for: |
|---|---|---|---|
| Leder | Jan-Erik Amundsen | Bjørnstadveien 45 A | 2024-2025 |
| Styremedlem | Ingrid Kristiansen | Bjørnstadveien 45 C | 2024-2026 |
| Styremedlem | Barry Thomas Twigg | Bjørnstadveien 47 C | 2024-2026 |
| Styremedlem | Chandni Patel | Deleveien 48 A | 2023-2025 |
| Varamedlem | Tony Elvegaard | Bjørnstadveien 55 D | 2024-2025 |
| Varamedlem | Cato Flemming Rasmussen | Deleveien 40 C | 2024-2025 |

# 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 |

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

Deres ref.: 193250156 . Vår ref.: 4180-1-15 Dato: 12.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Bjørnstad Bk3 |
| Organisasjonsnr: | 820928962 |
| Seksjonseier: | Olsen, Aleksander Grimstad |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 15 |
| Adresse: | Deleveien 50 C, 1712 GRÅLUM |
| Seksjonsnummer: | 15 |
| Gnr. | 2047 |
| Bnr. | 274 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- 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. Skader meldes styret OBOS Nøkkel: nei Ordinært årsmøte er planlagt 8.4.2026.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207801712 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 7,15% |
| Restsaldo | 263 176,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.08.2026 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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: 2 953,00,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån | 630,00 | |
| Carport | 100,00 | |
| Bytte av ventilasjonsfilter og rens | 200,00 | |
| Felleskostnader | 1 353,00 | |
| Kabel-tv | 670,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 371,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 683,- |
| Annen formue: | 25 879,- |
| Gjeld: | 5 068,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenummer: | 98207801712 |
| Restsaldo: | 4 448,01 |
| Kapitalkostnader: | 651,41 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 448,01,-, 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: 22 98 89 47.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jan Erik Amundsen, 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 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

# 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_ |

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$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** B-13.1 |
| | **Delareal** 13 267 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** 21053<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| | **Delareal** 3 482 m$^2$<br>**Arealbruk** Bebyggelse og anlegg,Nåværende |

| | |
|---|---|
| | **Delareal** 2 m$^2$<br>**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$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B7 |
| | **Delareal** 7 765 m$^2$<br>**RPHensynsonenavn** H220_ |
| | **Delareal** 2 488 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B11 |
| | **Delareal** 1 171 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B10 |
| | **Delareal** 996 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B12 |
| | **Delareal** 1 455 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** B9 |
| | **Delareal** 9 m$^2$<br>**Formål** Fortau<br>**Feltnavn** FTA |
| | **Delareal** 177 m$^2$<br>**RPHensynsonenavn** H140_<br>**RPSikring** Frisikt |
| | **Delareal** 41 m$^2$<br>**RPHensynsonenavn** H370_<br>**Faresone** Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) |
| | **Delareal** 41 m$^2$<br>**Formål** Energianlegg<br>**Feltnavn** E |
| | **Delareal** 154 m$^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** BKS |
| | **Delareal** 356 m$^2$<br>**Formål** Vegetasjonsskjerm<br>**Feltnavn** VS |

| | |
|---|---|
| | **Delareal** 25 $m^2$<br>**Formål** Renovasjonsanlegg<br>**Feltnavn** REA |
| | **Delareal** 253 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelveg<br>**Feltnavn** SGS |
| | **Delareal** 1 263 $m^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** LEK |
| | **Delareal** 997 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelveg<br>**Feltnavn** GS |
| | **Delareal** 2 728 $m^2$<br>**Formål** Parkering<br>**Feltnavn** P |
| | **Delareal** 69 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** BF |
| | **Delareal** 26 $m^2$<br>**Formål** Renovasjonsanlegg<br>**Feltnavn** BRE |
| | **Delareal** 185 $m^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**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 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse<br>**Feltnavn** BF12 |

# 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 50C, 1712 Grålum
Gnr. 2047, Bnr. 274, Snr. 15, Sarpsborg kommune.

**Oppdragsnummer:**
193250156

**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.

---