

PROAKTIV

Lys og romslig 4-roms
selveierleilighet i 2. etasje

garasjeplass – sentral
beliggenhet - balkong

PRIVAT
OMRADE
Kun nødvendig
innskjermet
PARKERING
FORBUDT

SAGTOMTA BH0202



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



MYSEN

Lys og romslig 4-roms selveierleilighet i 2. etasje inkl. garasje plass –
sentral beliggenhet med balkong og gode solforhold

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: S16 Sagtomta BH0202, David Blids gate 12, 1850 MYSEN

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 330, bnr. 35, snr. 16

Prisantydning: 5.290.000,-

Omkostninger: 37.490,-

Totalpris: 5.327.490,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 4/3

BRA: 92 m²

BRA-i: 92 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i parkeringskjeller.

Tomt: 2567 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.928,-

Felleskostnader inkl.: Forretningsførsel og revisjon, TV/data, heis/alarmoverføring, vaktmestertjenester/renhold, forsikring, felles strøm, avsetning vedlikehold, generelt vedlikehold, driftskostn, kom. avg. og akonto oppvarming.

INNHold

2 Nøkkelinformasjon	4 Nærområdet	8 Informasjon om boligen	10 Kontorets side
11 Vedlegg	12 Boligen i bilder	26 Plantegninger	28 Kjerneinformasjon
33 Vedlegg	112 Budskjema		



MYSEN

Kommune: Indre Østfold / Område: Mysen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet midt i Mysen sentrum. Prosjektet ligger mellom Jernbanegata og David Blids gate, i samme kvartal som Eidsberg Sparebank, med kort gangavstand til byens mange tilbud.

Mysen sentrum byr på et godt utvalg av butikker, spisesteder, servicetilbud, bibliotek, kino, kulturtilbud og dagligvareforretninger. I tillegg ligger togstasjon, skoler, barnehager og øvrige offentlige tjenester innen få minutters gange, noe som gjør hverdagen enkel og praktisk.

For den som setter pris på en aktiv livsstil, er det kort vei til flere flotte rekreasjonsområder. Helsestien, Høytorp fort og festningsområdet byr på fine turmuligheter året rundt, med både skogsstier, lysløyper og preparerte skiløyper vinterstid.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Mysen stasjon	4 min	🚶
Totalt 14 ulike linjer	0.3 km	
🚶 Mysen stasjon	4 min	🚶
Linje R22	0.4 km	
✈ Oslo Gardermoen	1 t 24 min	✈

DAGLIGVARE

Bunnpris Mysen	2 min	🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	0.2 km	
Coop Extra Mysen	8 min	🚶

VARER/TJENESTER

📺 Mysen Bysenter	9 min	🚶
📺 Vitusapotek Mysen	4 min	🚶

SPORT

🏠 Mysenhallen	9 min	🚶
Aktivitetshall	0.8 km	
🏠 Mysen stadion	10 min	🚶
Ballspill, fotball, friidrett	0.8 km	
🏊 A.C.E Xpress Mysen	4 min	🚶
🏊 Family Sports Club Mysen	14 min	🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Familiesenteret, Eidsberg	7 min	🚶
-----------------------------	-------	---

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kun en kort kjøretur unna ligger også Trømborgfjella – et populært friluftsområde med variert terreng, idylliske skogsvann, gode fiskemuligheter og et omfattende nettverk av turstier.

Mysen har gode kommunikasjoner både med bil og kollektivtransport. Østre linje har hyppige togavganger til blant annet Askim, Ski og Oslo, og Mysen stasjon ligger kun få minutters gange fra boligen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Det er også et godt busstilbud til nærliggende byer og regionen for øvrig. Med bil er det enkel adkomst til E18, som gir effektiv forbindelse mot Oslo, Fredrikstad, Halden og videre mot Sverige.

Kombinasjonen av en sentral beliggenhet, gode kollektivforbindelser og nærhet til flotte naturområder gjør dette til et attraktivt sted å bo for både unge, familier og voksne som ønsker en enkel og komfortabel hverdag.

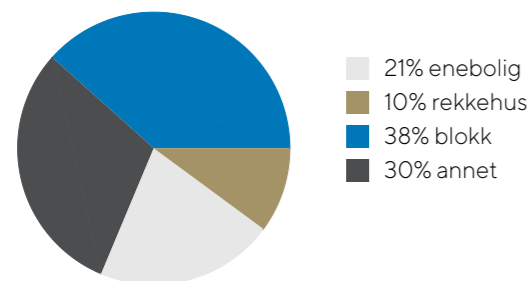
Bebyggelse

Prosjektet inneholder 45 leiligheter, og en kommunal helsestasjon. I tillegg finnes det to ulike næringsarealer på bakkeplan i bygget langs David Blids gate. Bilparkering skjer under terreng med adkomst via en kjørerampe fra det planlagte gatetunet sør for utbyggingsområdet. Funksjoner over bakken er fordelt på to adskilte bygg, hver av dem har et 7. etasjers tårnbygg. I tillegg til parkeringsplasser for beboere, inneholder parkeringsanlegget også sportsboder, tekniske rom og sykkelparkering.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

BOLIGMASSE



enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet med kort vei til et godt utvalg av barnehager og skoler. I nærområdet finnes flere barnehager, og det er gang- og sykkelavstand til Mysen skole. For ungdomstrinnet og videregående skole er det også kort avstand, noe som gjør hverdagen enkel for familier med barn i ulike aldre.

Området byr på trygge gang- og sykkelveier, samtidig som nærhet til idrettsanlegg, kulturskole, bibliotek og øvrige fritidstilbud gir gode muligheter for en aktiv oppvekst.

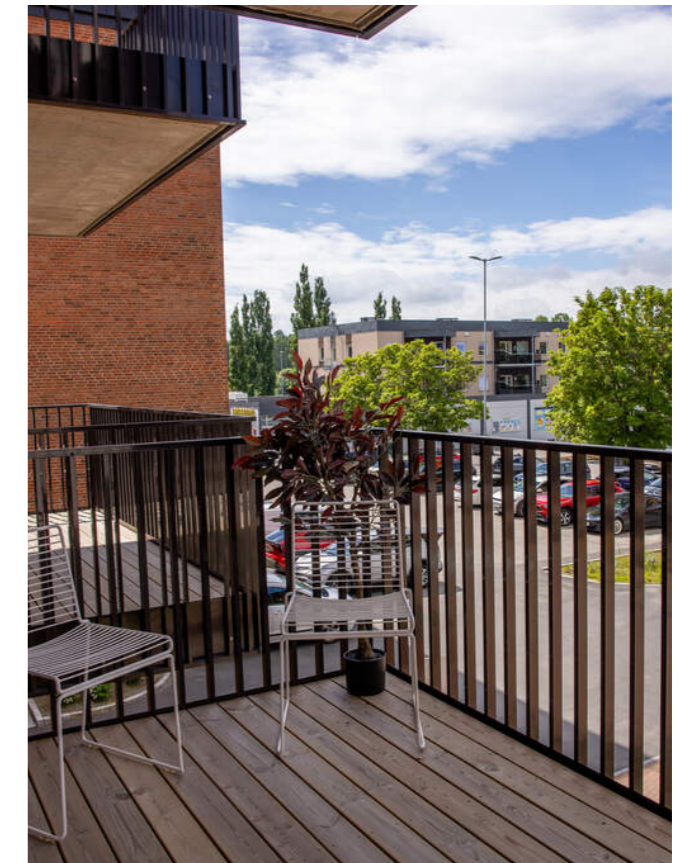
Den sentrale beliggenheten gjør det enkelt å kombinere skole, fritidsaktiviteter og hverdagslogistikk, samtidig som togstasjon, butikker og øvrige servicetilbud ligger innen kort

SKOLER

Mysen skole (1-7 kl.) 453 elever, 22 klasser	13 min 1.1 km
Mysen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Mysen videregående skole 800 elever, 50 klasser	11 min 0.9 km

BARNEHAGER

Symra barnehage (1-5 år) 56 barn	16 min 1.4 km
Espira Opsahl barnehage (0-5 år) 91 barn	17 min 1.4 km
Espira Høytorp Fort barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 2.3 km



avstand.

Skolekrets

David Blids gate 12 tilhører Mysen skole for barnetrinnet. Skolen ligger omtrent 10-15 minutters gange fra boligen, og er den naturlige nærskolen for sentrumsområdet.

For ungdomstrinnet går elevene normalt videre til ungdomsskolen som kommunen har fastsatt for kretsen.

Offentlig Kommunikasjon

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet med gode kollektivforbindelser. Det er kort gangavstand til Mysen stasjon, hvorfra det går regelmessige togforbindelser mot blant annet Oslo, Ski og Askim. Fra stasjonen går det også flere bussruter til øvrige deler av Indre Østfold og omkringliggende områder.

For pendlere gir beliggenheten enkel tilgang til både tog og buss, samtidig som det er kort vei til sentrum med et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og øvrige fasiliteter.

VELKOMMEN TIL S16 SAGTOMTA BH0202, DAVID BLIDS GATE 12

Vi starter utendørs...

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass i parkeringskjeller.

Tomtestørrelse

2 567 m²

Beskrivelse av tomt

Gårdstomt mellom bygningene er utformet med utgangspunkt i å dekke behovet for felles uteoppholdsarealer for beboerne i de to boligblokkene. Inkludert i uteoppholdsarealene er både arealer til opphold og arealer til aktivitet og lek. Gårdstomt skal også ivareta nødvendig fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fundamentering:

Bygget er fundamentert på peler til fjell.

Bæresystem:

Bæresystem i plasstøpt betong, supplert med stål.

Vegger:

Yttervegger er av isolert bindingsverk, kledd med gips.

Utvendig kledd med tegl eller plater med puss.

Skillevegger mellom leilighetene av betong eller stålstender og gips (lydvegg).

Lettvegger i leilighetene er av stålstender - uisolert med ett lag gips på hver side. Det er ikke taklister. Fotlister tilpasset gulv/parkett.

I bad er det våtroms-/membranplate montert på spikerslag og flis. Vegger rundt bad og wc er isolert.

Sportsboder i kjeller har åpne nettingvegger.

Tak-/ membrantekking:

Tak er bygget som kompakttak. Takflater tekkes med folie- eller asfaltapp.

Vinduer og dører:

Trevinduer, utvendig beslått med aluminium og innvendig ferdig malt fra fabrikk. Det er malte foringer og listverk. Vinduer er levert i henhold til de brann-, isolasjons- og lydkrav som stilles.

Hovedinngangsdører (1.etg) i aluminium og glass. Dørene har elektrisk sluttstykke i låsekassen og kan fjernåpnes fra den enkelte leilighet via porttelefon/ ringeanlegg med bildeoverføring.

Inngangsdører til leilighetene har glatt overflate. Innvendige dører i leiligheten er i glatt utførelse (dvs. uten speil/profil). Det er malte foringer, karmen og glatt listverk uten synlige spikerhull.

Innvendige fellesdører som det stilles brannkrav til, f.eks. i trapperom i parkeringsanlegg, er leveret som galvaniserte ståldører.

Santitær:

Vannbåren gulvvarme med termostater i all rom. Varme til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann leveres fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen. Badet har innredning med servant med ett-greps armatur, vegghengt toalett og termostatstyrt dusjarmatur. Dusjen er plassert som vist på tegning med dusjvegger i herdet glass. Dusjsone er nedsenket.

Alle sanitærprodukter er i hvit utførelse. Strøm, vann og avløp til vaskemaskin og tørketrommel.

Kjøkken har benkebeslag med ett-greps armatur. Automatisk brannslukkeanlegg.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Avtrekk skjer fra bad, tekn./vask, kjøkken og avtrekkshette over komfyr.

Aggregat er plassert på vegg i teknisk-/vaskerom.

Porttelefon

Ringeklokkeetablå ved hovedinngang og callinganlegg med TV skjerm. Dørlåsen kan fjernbetjenes fra leilighetene.

Ringeklokke ved inngangsdør.

Heis

Alle byggets etasjer, inkludert parkeringskjeller med sportsboder, vil være betjent med sentralt plassert heis.

Leiligheten har røykvarsler som er tilknyttet strømmettet og med batteriback-up. Komfyrvakt over platetopp som gir alarm og kutter strøm ved overoppheting/ tørrkoking samtidig som det går alarm/ varsling i leiligheten.

Fellesarealer dekkes av røykdetektorer som er tilknyttet brannalarmanlegg. Utløst alarm går til alarmtablå plassert ved inngang og med varsling direkte til alarmsentral/brannvesen.

TV signaler og internett er inkl. i felleskostnadene. Utbygger har på vegne av sameie inngått avtale med binding til leverandør for TV og nett. Tomrørsanlegg til alle soverom for fremtidig trekking av kabel til TV eller nettilkobling.



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



INFORMASJON BILDER

Det gjøres oppmerksom på at det er benyttet
digital stylede bilder i salgsoppgaven.

Proaktiv Sarpsborg

Beliggenhet

Velkommen til oss i kjernen av Sarpsborg i hyggelige lokaler. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss.

Vi står klar til å ta imot deg. Velkommen inn for en hyggelig prat!

Meglerhuset Borg AS

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
E-post: borg@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, lang erfaring, unik lokalkunnskap og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for din bolig.

Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Det er deres tilnærming til meglerfaget, unike lokalkunnskap og høye kompetanse som gjør at de lykkes så godt.

Proaktiv Sarpsborg vet at salg av eiendom er en tillitssak, og derfor forteller de alltid hva de skal gjøre, og gjør det de har sagt at de skal gjøre. Ved å lage en plan og unngå at tilfeldighetene får spillerom, så oppnår de høyest mulig pris, og gjør prosessen trygg og effektiv.

De står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe eiendom.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Torggata 8, og de gleder oss til å ta deg imot.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.



Innhold

Leiligheten ligger i 2.etg og inneholder:
Entré, 3 soverom, 2 bad, vaskeom og stue/kjøkken

Alle leilighetene har sportsbod i parkeringsanlegget eller i 1. etasje.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 9 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten er tilpasset rullestolbrukere med heis/trapp fra parkeringsanlegg/inngang og med adkomst til hvert plan. Krav til tilgjengelighet er oppfylt iht TEK17.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i koksgrå, glatt utførelse, med laminat benkeplate i mørk grå. Det er underskap og høye overskap med omramming til tak. Benkebeslag med ett-greps armatur.

Bad:

På bad er det innredning i standard bredde med servant og tilhørende speil og belysning. Innredning med servant med ett-greps armatur, vegghengt toalett og termostatstyrt dusjarmatur. Dusjen har dusjvegger i herdet glass. Dusjsone er nedsenket.

WC:

Levert med speil og håndvask på vegg og vegghengt toalett. Det er strøm, vann og avløp til vaskemaskin, og strøm til tørketrommel.

Soverom:

Det er ikke innredning, garderober/garderobeskap.

Teknisk-/vaskerom/garderobe:

Det er ikke hyller eller øvrig innredning i teknisk-, vaskerom eller garderobe.

Det er installert screens på alle vinduer mot vest (ikke verandadør).

All belysning leveres som LED.

Det er porttelefonanlegg med bildeoverføring for fjernåpning av hovedinngangsdør. I tillegg egen ringeknapp ved inngangsdør til hver leilighet.

Balkong:

Egen balkong på 9 kvm mot vest. Balkong er å anse som en utvendig konstruksjon utsatt for vær og vind. Drypp fra overliggende balkong må påregnes ved regn/snøsmelting.

Overflater:

Gang
Gulv: Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull.
Vegg: Sparklet og malt gipsplate eller betong.
Himling: Sparklet og malt gipshimling.
Diverse: Porttelefon. Takpunkt for lys.

Stue/kjøkken

Gulv: Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull.
Vegg: Sparklet og malt gipsplate eller betong.
Himling: Sparklet og malt betonghimling.
Diverse: Omramming over/rundt kjøkkeninnredning. TV uttak/Internett.

Soverom

Gulv: Lakkert 3 stavs eikeparkett. Lakkerte eikelister med synlige spikerhull.
Vegg: Sparklet og malt gipsplate eller betong.
Himling: Sparklet og malt betonghimling.
Diverse: Takpunkt for lys.

Bad

Gulv: Flis.
Vegg: Flis.
Himling: Sparklet og malt gipshimling.

Teknisk/vask

Gulv: Flis.

Vegg: Sparklet og malt gipsplate eller betong.
Himling: Støvbundet hvitmalt betong - ingen himling

Balkong

Gulv: Tremmegulv av impregnerte bord.
Rekkverk med vertikale spiler.

Oppvarming

Det leveres vannbåren gulvvarme med termostater i all rom. Varme til romoppvarming og til oppvarming av varmt forbruksvann leveres fra fjernvarmeleverandør via varmeveksler i teknisk rom i underetasjen.

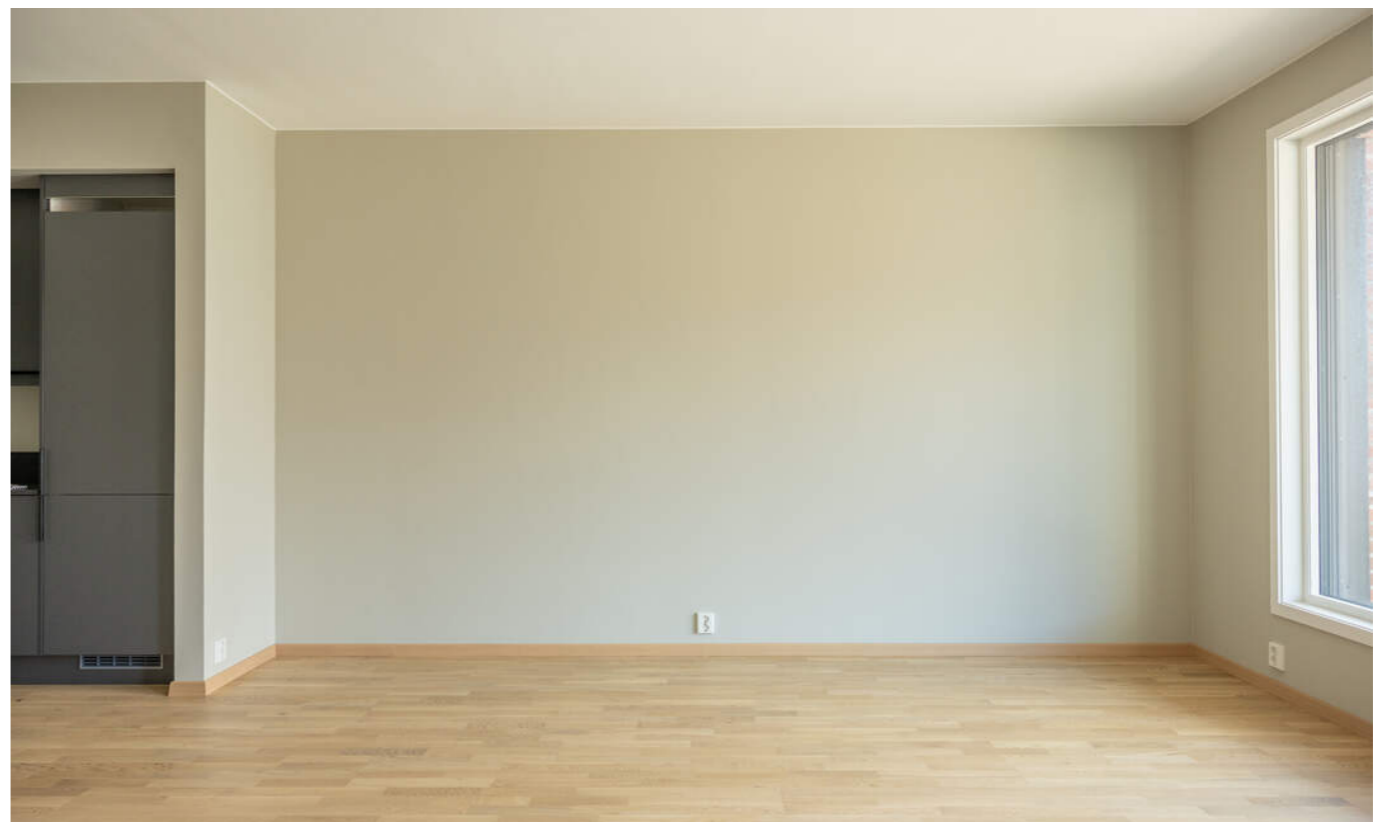
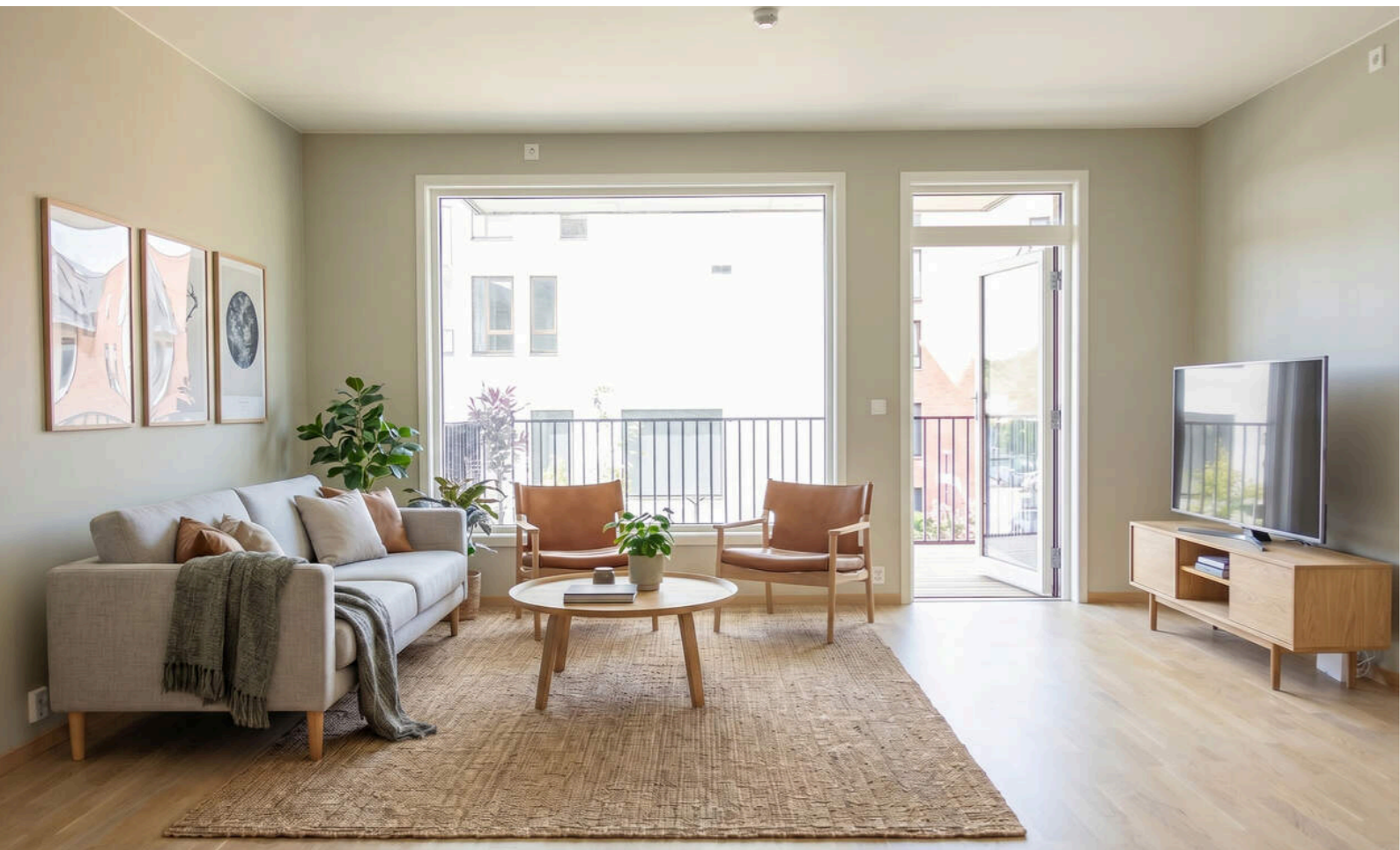
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

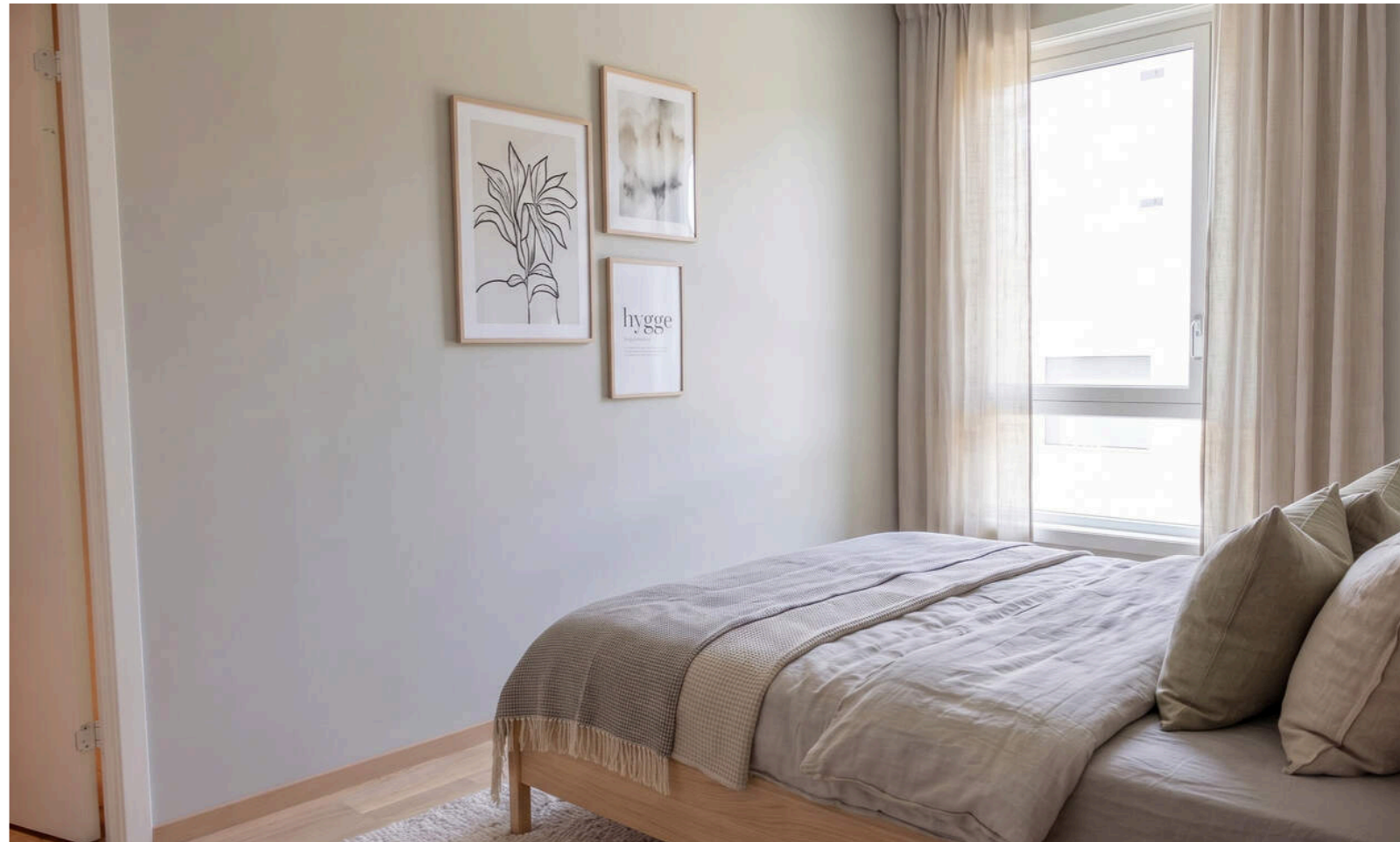
Hvitevarer

Integrert kjøl/frys, koketopp med induksjon og oppvaskmaskin fra Siemens. Røroshetta avtrekksvifte.













«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 567 m²

Beskrivelse av tomt

Gårdsrommet mellom bygningene er utformet med utgangspunkt i å dekke behovet for felles uteoppholdsarealer for beboerne i de to boligblokkene. Inkludert i uteoppholdsarealene er både arealer til opphold og arealer til aktivitet og lek. Gårdsrommet skal også ivareta nødvendig fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Boligbyggelaget usbl

Felleskostnader pr. mnd

3.928,-

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel og revisjon, TV/data, heis/alarmoverføring, vaktmestertjenester/renhold, bygningsforsikring, felles strøm, avsetning fremtidig vedlikehold, generelt vedlikehold, andre driftskostnader, kommunale avgifter og akonto oppvarming.

Info eiendomsskatt

Det er pr. i dag ikke eiendomsskatt i Indre Østfold kommune.

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 15 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt da boligen er nyoppført. Formuesverdien fastsettes av skattemyndighetene etter gjeldende regler.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Diverse

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område. Det er båndtvang for hunder på sameiets område hele året. Styret kan lage egne regler for dyrehold.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertilatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.10.2025 som omhandler Gnr/bnr 330/35 - David Blids gate 10,12 og 14 og Jernbanegata 11C, 11D og 11E - Boligbygg og næringslokaler

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 2. oktober 2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3118/330/35/16:

08.05.1896 - Dokumentnr: 900011 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1896 - Dokumentnr: 900012 - Forbud mot næringsvirks.
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.1896 - Dokumentnr: 900083 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1913 - Dokumentnr: 900017 - Erklæring/avtale
DIVERSE SERVITUTTER
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1913 - Dokumentnr: 900018 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1920 - Dokumentnr: 900367 - Bestemmelse om kloakkledn
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2023 - Dokumentnr: 1047468 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/fjernvarme
Rettighetshaver: Østfold Energi AS
Org.nr: 879 904 412
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2023 - Dokumentnr: 1200214 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Askim AS
Org.nr: 932 672 065
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2025 - Dokumentnr: 342311 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:57
Overført fra: Knr:3118 Gnr:330 Bnr:35
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.2025 - Dokumentnr: 518362 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/5166

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplan: Sagtomta S16 - 012520170001- Kombinert bygg og anlegg - offentlig tjenesteyting/forretning/ bevertning/bolig, fortau og gatetun.
Vedtatt: 14.12.2017.
Kommuneplan: Kommuneplan - Hensynsone/ gjennomføringssone -H_810 - Krav om felles planlegging.
Periode: 2015-2027.
Mulig inngrep på Reguleringsplan: Ingen.
Mulig inngrep på Kommuneplan: Ingen.
Reguleringsplaner under arbeid: Nei.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Legalpant

Lovpålagt legalpant sikrer sameiet oppgjør for ubetalte fellesutgifter og andre krav. For eierseksjonssameier er denne panteretten lovfestet til 2 ganger Folketrygdens grunnbeløp (G) og gir sameiet bedre prioritet enn bankens tinglyste pant.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feirvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 26. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

5 290 000,00 (Prisantydning)

5 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 500,00 (Dokumentavgift)

15 000,00 (Oppstartskapital til sameiet)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

24 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

37 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 314 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

5 327 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgjøre egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav.

Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Kjerneinformasjon

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven.

Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetilbakspørsmål av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Vedtekter (11)

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SAMEIET S16 SAGTOMTA, MYSEN**1. Eierseksjonssameiet**

Sameiets navn er Sameiet S16 Sagtomta, Mysen.

Sameiet består av eiendommen gnr. 330, bnr. 35 i Indre Østfold kommune

Sameiet består av 3 næringsseksjoner og 45 boligseksjoner. Deler av boligseksjonene vil bli organisert som et borettslag. Borettslaget vil stå som eier av disse boligseksjonene med, samme rettigheter og plikter som øvrige seksjonseiere.

Hoveddel og eventuell tilleggsdel for hver eierseksjon, samt sameiebrøken og angivelse av fellesarealer, fremgår av tinglyst seksjoneringsbegjæring med vedlegg, og eventuelle senere reseksjonerings.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

4. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

Side 1 av 10

Vedtekter (11)

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner og anlegg, forsvarlig ved like. Med felles installasjoner og anlegg menes installasjoner og anlegg som betjener alle bruksenhetene. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Tekniske installasjoner og anlegg som kun betjener en eller flere bruksenheter (men ikke alle) skal vedlikeholdes av de bruksenheten installasjonene/anlegget betjener.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før

Side 2 av 10

Vedtekter (11)

seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Parkering og teknisk rom i parkeringskjeller

6.1 Parkeringskjeller og tekniske rom

Eiendommens parkeringskjeller inneholder parkeringsplasser og tekniske rom.

De som har ervervet bruksrett til parkeringsplass av utbygger, har eksklusiv bruksrett til den parkeringsplassen som er dem tildelt av utbygger. Styret har skal føre en oversikt over hvilke subjekter som har ervervet bruksrett til den enkelte parkeringsplass. Bruksrettene til parkeringsplass kan overdras. Ved overdragelse skal den som overdrar bruksrett varsle styret om hvem bruksretten er overdratt til. Bruksrett til parkeringsplass kan overdras til subjekter som ikke er seksjonseier.

Næringsseksjon nr. 46 har eksklusiv bruksrett til teknisk rom (ventilasjonsteknisk rom for Næringsseksjon nr. 46) i parkeringskjelleren, og rommet er tilleggsdel til bruksenheten.

Næringsseksjon nr. 47 og nr. 48 har eksklusiv bruksrett til teknisk rom plassert i 1. etg over kjølerampe til parkeringskjelleren, og rett til adkomst til dette. Denne bruksretten er tidsubegrenset,

Naboeiendommen gnr. 330, bnr. 57 i Indre Østfold kommune har rett til adkomst på rampe til parkeringskjelleren og gjennom parkeringskjelleren til parkeringskjeller liggende under naboeiendommen. Retten er tinglyst.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren, herunder rengjøring og vedlikehold av overflater. Kostnadene fordeles som angitt i punkt 8. Næringsseksjonene er ansvarlig for drift og vedlikehold av sine respektive tekniske rom.

6.2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass dersom vedkommende disponerer en tilrettelagt plass uten å ha behov for det. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

7. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Side 3 av 10

Vedtekter (11)

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre noe annet er regulert nedenfor, særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til vedlikehold og drift av tekniske installasjoner og anlegg som ikke betjener alle bruksenheten, jf. punkt 5, skal fordeles mellom bruksenhetene de betjener etter sameiebrøken for disse bruksenhetene.

Kostnader til drift- og vedlikehold av parkeringskjelleren fordeles mellom subjektene som har bruksrett til parkeringsplasser med like del, og basert på hvor mange bruksretter man har.

Kostnadene til drift- og vedlikehold, herunder utskiftning, av heis skal fordeles mellom boligseksjonen og næringsseksjon nr 46, og etter sameiebrøken for disse seksjonene. Det samme gjelder kostnader til drift og vedlikehold av innvendige trappehus og utvendig fellesareal/tomtegrunn.

Følgende kostnader skal fordeles med lik andel på hver bruksenhet:

- Revisjonshonorar
- Honorar forretningsfører

Følgende kostnader skal fordeles med lik del mellom boligseksjonene:

- TV/internett (grunnpakke)

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

9. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Side 4 av 10

Vedtekter (11)

Stemmene regnes etter sameiebrøk. Den som møter for borettslaget (styreleder eller den som måtte møte med fullmakt i styreleders sted), jfr punkt 10.3 avgir stemme for borettslaget. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

10.3 Årsmøtet

Side 5 av 10

Vedtekter (11)

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For borettslaget som seksjonseier har styreleder i borettslaget rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for sameiets styremedlemmer og forretningsfører. Sameiets styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Andelseiere i borettslaget har også rett til å være tilstede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Side 6 av 10

Vedtekter (11)

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Det kan i tillegg velges inntil to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Side 7 av 10

Vedtekter (11)

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

Side 8 av 10

Vedtekter (11)

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

15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

17. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan, og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

Side 9 av 10

Vedtekter (11)

21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Side 10 av 10



INNKALLING 2026

Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Onsdag 29.04.2026 kl. 17:30

Marker og Eidsberg Sparebank`s lokaler i Mysen i 3etg.



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringsaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 17:30 - Marker og Eidsberg Sparebank's lokaler i Mysen i 3etg.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet S16 Sagtomta Mysen det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Ordensregler

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ordensregler

Styret har utarbeidet ordensregler for sameiet, se vedlegg.

Styrets innstilling: Godkjennes

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Svein Harald Østevik, Valgt fra 16.09.2025, Valgt for 1 år
 Styremedlem, Frøydis Oraug, Valgt fra 16.09.2025, Valgt for 1 år
 Styremedlem, Karianne Bruun Haugen, Valgt fra 16.09.2025, Valgt for 1 år
 Varamedlem, Grete Weydahl, Valgt fra 16.09.2025, Valgt for 1 år
 Varamedlem, Øyvind Johannes Krugerud, Valgt fra 16.09.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Svein Harald Østevik på valg.

Forslag til vedtak: Svein Harald Østevik gjenvelges for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Frøydis Oraug på valg.

Karianne Bruun Haugen på valg.

Forslag til vedtak: Frøydis Oraug gjenvelges for 2 år.

Jens Øystein Homstvedt velges for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Grete Weydahl på valg.

Øyvind Johannes Krugerud på valg.

Forslag til vedtak: Grete Weydahl gjenvelges for 1 år.

Øyvind Johannes Krugerud gjenvelges for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Kandidater legges frem på årsmøte, vist sameiet ønsker å ha valgkomite.

Årsregnskap 2025 Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 010 873	0
B. Endring arbeidskapital	1 010 873	0
C. Arbeidskapital	1 010 873	0
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 273 416	0
Kortsiktig gjeld	-262 543	0
C Arbeidskapital	1 010 873	0

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet S16 Sagtomta Mysen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 751 973	0	2 930 613	2 606 673
Sum leieinntekt		1 751 973	0	2 930 613	2 606 673
Sum inntekt		1 751 973	0	2 930 613	2 606 673
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	8 460	8 460
Styrehonorar		0	0	60 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		173 736	0	200 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	2	63 525	0	295 000	370 000
Kommunale avgifter/renovasjon		219 876	0	517 421	623 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	15 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	13 500	0
Reparasjon og vedlikehold	3	10 821	0	380 400	355 700
Revisjonshonorar		7 862	0	10 000	0
Forretningsførerhonorar		55 000	0	110 000	115 000
Andre honorar	4	35 202	0	15 000	17 000
Kontorkostnad		1 740	0	4 000	2 000
TV/bredbånd		93 864	0	243 000	60 000
Forsikringer		89 820	0	192 000	155 000
Andre kostnader	5	905	0	17 000	1 000
Sum kostnad		752 351	0	2 080 781	1 975 160
Driftsresultat		999 622	0	849 832	631 513
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 253	0	0	0
Rentekostnad	1	1	0	0	0
Netto finansposter		-11 251	0	0	0
Årsresultat		1 010 873	0	849 832	631 513
Overført sameiekapital		1 010 873	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 010 873	0	0	0

Balanse 2025 Sameiet S16 Sagtomta Mysen

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		21 026	0
Forskuddsbetalte kostnader		59 880	0
Innestående konsernkonto og bank		1 192 510	0
Sum omløpsmidler		1 273 416	0
SUM EIENDELER		1 273 416	0

2393 Sameiet S16 Sagtomta Mysen Org. nr 935715148

Side 7 av 19

Balanse 2025 Sameiet S16 Sagtomta Mysen

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 010 873	0
Sum opptjent egenkapital		1 010 873	0
Sum egenkapital	6	1 010 873	0
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		18 693	0
Leverandørgjeld		228 643	0
Annen kortsiktig gjeld		15 207	0
Sum kortsiktig gjeld		262 543	0
Sum gjeld		262 543	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 273 416	0

Sted: _____ Dato: _____

Svein Harald Østevik
StyrelederKarianne Bruun Haugen
StyremedlemFreydis Oraug
Styremedlem

2393 Sameiet S16 Sagtomta Mysen Org. nr 935715148

Side 8 av 19

Noter årsregnskap 2025 Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Sameiet ble stiftet 24.04.2025 og ordinærdrift startet 01.07.2025.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Eiendommene er oppført på g.nr 330, b.nr 35 i Indre Østfold kommune, Eiertomt på 2567,7
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige 95054165.

2393 Sameiet S16 Sagtomta Mysen Org. nr. 935715148

Side 9 av 19

Noter årsregnskap 2025 Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	860 358	0
3609 Leie parkering	12 600	0
3610 Sameieinnbetalinger	350 000	0
3618 Leietillegg strøm	305 995	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	223 020	0
Sum	1 751 973	0

Note 2 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6340 Heisalarm	622	0
6341 Brannalarm	13 725	0
6360 Annet renhold	15 778	0
6361 Fast renhold	22 275	0
6364 Matteleie	11 125	0
Sum	63 525	0

Note 3 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6617 Vedlikehold brannvernustyr	6 250	0
6648 Vedlikehold dører og porter	4 571	0
Sum	10 821	0

Note 4 - Andre honorarer

	2025	2024
6711 Adm. gebyr målere	11 063	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 500	0
6790 Andre fremmede tjenester	19 639	0
Sum	35 202	0

Note 5 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	751	0
7773 Omkostninger innkreving	154	0
Sum	905	0

2393 Sameiet S16 Sagtomta Mysen Org. nr. 935715148

Side 10 av 19

Noter årsregnskap 2025 Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Note 6 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	0	1 010 873	1 010 873
Sum opptjent egenkapital	0	1 010 873	1 010 873
Sum egenkapital	0	1 010 873	1 010 873

Resultat og balanse med noter for Sameiet S16 Sagtomta Mysen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Styreleder	Svein Harald Østevik (sign.)	25.03.2026
Styremedlem	Frøydis Oraug (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Karianne Bruun Haugen (sign.)	18.03.2026



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet S16 Sagtomta, Mysen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet S16 Sagtomta, Mysen som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslø Hamar
Arendal Kristiansand
Bergen Stavanger
Drammen Trondheim
Elverum



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-26 08:38:54 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: E4WDO-ALHIC-9AVKY-P183I-95W1M9-NIKYD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 15 av 19

Årsmelding 2025 - Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Harald Østevik
 Styremedlem, Frøydis Oraug
 Styremedlem, Karianne Bruun Haugen
 Varamedlem, Grete Weydahl
 Varamedlem, Øyvind Johannes Krugerud

Styret i Sameiet S16 Sagtomta Mysen består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet S16 Sagtomta Mysen er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet S16 Sagtomta Mysen ligger i Indre Østfold kommune, og har organisasjonsnummer 935715148

Sameiet S16 Sagtomta Mysen består av 45 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførelse og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet S16 Sagtomta Mysen er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr 95054165. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Side 16 av 19

Styrets arbeid

Det har i 2025 vært avholdt 3 styremøter og behandlet 12 saker.

2025 var første driftsår i sameiet og driften i 25 bar preg av det.

Det er inngått serviceavtaler med 8 selskaper på vedlikehold av teknisk utstyr. Alle avtalene er med selskapene som har levert utstyret.

I tillegg er det inngått avtale med Maskin og Utemiljø på vaktmestertjenester og Irma Renhold på renhold.

Strømvavtaler og avtale om fjernvarme er overført til sameiet og det er inngått avtale om Norgespris på alle avtaler. Avtale om Norgespris gjelder ut 2026.

Økonomi:

Regnskap for 2025 legges fram som egen sak.

Økonomien i sameiet er god med et solid overskudd første år. Overskuddet må tilskrives at husleia er satt etter hva som er normal husleie i tilsvarende sameier/borettslag. Utgiftene har vært lavere enn budsjettet fordi få leiligheter er bebodd. Store utgiftsposter som nett, vann og avløp, renovasjon, oppvarming og varmtvann har derfor vært lavere enn budsjettet. Etter som flere leiligheter blir bebodd vil disse utgiftene øke og regnskapet vil komme mer i balanse med budsjettet. Utgifter til renhold vil også øke da dette er fakturert etter brukte timer og det rengjøres etter behov.

Drift:

Styret er ikke kjent med at det er problemer i daglig drift av fellesanlegg i sameiet.

Det kan være problemer med ventilasjon i leilighetene dersom utetemperaturen blir lavere enn -25 grader. Dette skyldes at inngående luft oppvarmes av utgående luft i varmeveksler. Dersom inngående luft blir for kald kan det dannes is i filteret og ventilasjonen stopper. Ventilasjonen starter når temperaturen i bygget har tint isen.

For styret

Svein Østevik, styreleder

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET S16 SAGTOMTA, MYSEN

1. Formål og omfang

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne 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 skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles styret og naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800.

For øvrig gjelder lov om helligdagsfred.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal ikke bruke leilighetene eller tilknyttede arealer på en måte som er til sjenanse for andre, herunder ved å sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at ventilasjonsanlegget i leiligheten alltid skal stå på minimum trinn 1. Dette for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for bekjempelse/desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkong ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Ved eventuell fjerning av snø og is fra balkonger må det tas hensyn til underliggende balkonger og ferdsel på bakkenivå.
- at gass eller andre brannfarlige væsker ikke oppbevares i garasjeanlegg eller i bod i kjeller/1 etg.

Beboerne skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, 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. Avfall skal sorteres i de fraksjoner som finnes på plassen. Store gjenstander som møbler, paller, rester etter flytting skal kjøres bort og deponeres på kommunens avfallsplass. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkontainere.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler må plasseres på egnet sted og ikke i ganger/opp ganger, og slik at adkomst via trapper/rømningsveier ikke hindres.

Mat/foring til dyr/fugler skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter og mus.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Parkering

Parkering skal skje i parkeringskjeller, ev. i omliggende gater eller parkeringsområder. Det er ikke satt av egne plasser til gjesteparkering for sameiet.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere i sameiet. Beboere som holder dyr skal sørge for at disse ikke etterlater seg ekskrementer på sameiets område. Det er båndtvang for hunder på sameiets område hele året.

Styret kan lage egne regler for dyrehold.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at andre beboere ikke sjeneres. Kullgrill er ikke tillatt.

8. Brudd på ordensreglene

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 29.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet S16 Sagtomta Mysen onsdag 29.04.2026 kl. 17:30 - Marker og Eidsberg Sparebank's lokaler i Mysen i 3etg..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ann Kristin Bergersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Ann Kristin Bergersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Svein Harald Østevik.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025

Protokoll fra årsmøte 2026 - Sameiet S16 Sagtomta Mysen.

Side 1/3

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Ordensregler

Styret har utarbeidet ordensregler for sameiet, se vedlegg.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Svein Harald Østevik på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Svein Harald Østevik for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Frøydis Oraug på valg.

Karianne Bruun Haugen på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Frøydis Oraug for 2 år.

Valgt ble: Jens Øystein Homstvedt for 2 år.

Protokoll fra årsmøte 2026 - Sameiet S16 Sagtomta Mysen.

Side 2/3

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Grete Weydahl på valg.

Øyvind Johannes Krugerud på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Grete Weydahl for 1 år.

Valgt ble: Øyvind Johannes Krugerud for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Kandidater legges frem på årsmøte, vist sameiet ønsker å ha valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Styret er valgkomite.

Protokoll for Sameiet S16 Sagtomta Mysen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ann Kristin Bergersen (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Svein Harald Østevik (sign.)	30.04.2026



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1200214/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 14:01

Side 1 av 2

8/4/23, 12:57 PM (341-22-9058) Sagtomta
Dokument: Nytt

Pantedokument Panterett i fast eiendom

Pantsettelsen gjelder refinansiering av lån, jf. forskrift om gebyr for tinglysing MV. § 1 andre ledd

Innsenderens navn (rekvirent): Aktiv Eiendomsoppgjør AS	Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Postboks 2349, Solli	 Doknr.: 1200214 Tinglyst: 27.10.2023 STATENS KARTVERK	
Postnummer: 0201 Poststed: Oslo		
Fødselsnummer/Organisasjonsnummer 932672065	Ref.nr. 11082350011	

Opplysningene i feltene 1-5 registreres i grunnboken

1. Pantsetter(e)

Navn Mysen S16 Utvikling AS	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer 926 676 822	
Angivelse av pantkravets størrelse		
Beløp kr 248.020,500	Valuta NOK	Beløp med bokstaver kroner2hundreogførtiåttmillionerogtyvetusenfemhundre 00/100

2. Pantthaver

Navn Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen	Fødselsnummer/Organisasjonsnummer. 932672065
--	---

3. Pantobjekt

Kommunenr. 3014	Kommunens navn Indre Østfold	Gnr. 330	Bnr. 35	Festenr. 0	Seksjonsnr. 0	Ideell andel 1/1
--------------------	---------------------------------	-------------	------------	---------------	------------------	---------------------

4. Avtalt prioritet

Panteretten har opptrinnrett

5. Forbud mot visse rettslige disposisjoner

Pantsetter erklærer at eiendommen ikke kan overskjøtes, pantsettes, utleies eller beheftes på noen måte uten etter skriftlig samtykke fra Sparebankenes Eiendomsmegler AS avdeling Mysen, org.nr 932672065.

6. Supplerende tekst (tinglyses ikke)

Forsikring ev. bestemmelser om pantsetters plikt til forsikring av pantet	Gjeldsansvar Dette pantedokumentet skal sikre den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen samt meglers krav på vederlag og dekning av utlegg.
Mislighold/særlige bestemmelser om ekstraordinært forfall	Pantthaver kan kreve pantkravet innfridd i henhold til pantlovens § 1-9.
Innsigelser ved overdragelse av pantedokumenter	Dersom pantsetter er forbruker, og pantthaver overdrar eller pantsetter dette pantedokumentet, kan pantsetteren gjøre gjeldende overfor erververen de samme innsigelser og motkrav som pantsetteren kunne gjort gjeldende overfor pantthaveren på grunnlag av låne- og pantsettelsesforholdet, uavhengig av bestemmelsene i gjeldsbreveoven 17. februar 1939 nr 1 andre kapittel. Med forbruker menes en fysisk person når avtalens formål ikke hovedsaklig er knyttet til denne personens næringsvirksomhet, jf. finansavtaleloven § 2 første ledd annet punkt.
Andre bestemmelser som ikke skal tinglyses	

Rett kopi bekreftes



<https://aktiv.vitecnext.no/documentedit/> 1/2



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1200214/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 14:01

Side 2 av 2

8/4/23, 12:57 PM (341-22-9058) Sagtomta

7. Erklæring om sivilstand mv. for pantsetteren/pantsetterne

1. Er pantsetteren/pantsetterne gift eller registrert(e) partner(e)?
 ja nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

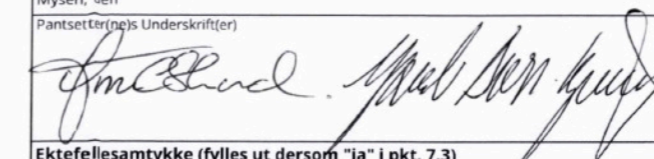
2. Er pantsetterne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som pantsettere?
 ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder pantsettelsen eiendom som pantsetteren/pantsetterne og dennes (deres) ektefelle(r) bruker som felles bolig?
 ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i pantsettelsen.

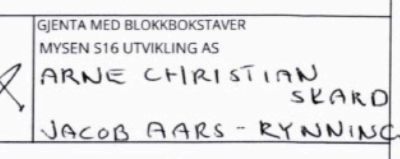
Underskrifter og bekreftelser

Jeg/vi gir herved pantthaver slik panterett som spesifisert ovenfor

Sted, dato
Mysen, den

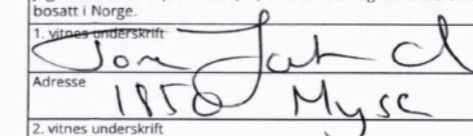
Pantsetter(ne)s Underskrift(er)

 GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
 MYSEN S16 UTVIKLING AS
 ARNE CHRISTIAN SKARD

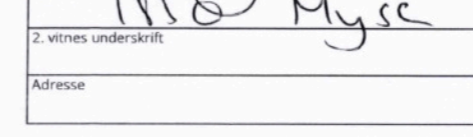
Ektefellesamtykke (fyller ut dersom "ja" i pkt. 7.3)
 Som pantsetter(ne)s ektefelle/registrert partner, samtykker jeg i pantsettelsen.

Ektefelle(r)/reg. partner(e)s underskrift

 GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
 JACOB AARS-RYNING


Vitneunderskrifter

Jeg/vi bekrefter at pantsetter(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg underskriften i mitt/nært nærings- og bosatt i Norge.

1. vitnes underskrift

 GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
 TONE JOHNSRUD
 MYSEN

2. vitnes underskrift

 GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

Adresse

Rett kopi bekreftes

 TONE JOHNSRUD
 Eiendomsmegler

<https://aktiv.vitecnext.no/documentedit/> 2/2



Østavind Arkitekter As
Dronningens gate 30
1530 MOSS

Deres ref.: Vår ref.: Dato:
22/5817 - 32 / ALESTIJA 02.10.2025

Gbnr 330/35 - David Blids gate 10,12 og 14 og Jernbanegata 11C, 11D og 11E - Boligbygg og næringslokaler - Ferdigattest

Tiltak: boligbygg og næringslokaler
Byggested: Gbnr 330/35 David Blids gate 10,12 og 14 og Jernbanegata 11C, 11D og 11E
Tiltakshaver: Mysen S16 Utvikling As
Ansvarlig søker: Østavind Arkitekter As

Rammetillatelse ble gitt 14.09.2022 og første igangsettingstillatelse ble gitt 19.04.2023

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.09.2025.

Vedtaket er truffet på delegert fullmakt i samsvar med gjeldende delegasjonsreglement. Delegasjonssaksnr: 790/25

Vedtaket

Kommunen gir ferdigattest for tiltaket, jf. plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10. Tiltaket kan nå lovlig tas i bruk.

Ansvarlig søker bekrefter at det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken. Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Klageadgang

Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av tiltakshaver, naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse, jf. pbl § 1-9 jf. forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremmes skriftlig og innen 3 uker etter at vedtak er fattet. Klagen sendes til Indre Østfold kommune. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Ansvar og risiko for å ta i bruk

Postadresse	Besøksadresse	Kontaktinfo:	Foretaksnummer
Postboks 34	Rådhusgata 22	+47 69 68 10 00	Org.nr.: 920 123 899
1861 Trøgstad	1830 Askim	post@io.kommune.no	EHF-nr: 920 123 899
		www.io.kommune.no	Kontonr.: 3207.29.71298

byggverket påhviler utbygger så lenge klagefristen ikke er utløpt, og eventuelle klager ikke er avgjort av klageinstansen.

Hilsen

Hans Gunnar Raknerud
enhetsleder
Byggesak

Aleksandar Stijacic
byggesaksbehandler
Byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke underskrift.

Kopi til:
Mysen S16 Utvikling As

Mottakere:
Østavind Arkitekter As

Klagerett

Du har rett til å påklage vedtaket, jf. plan og bygningsloven for byggesaker og eierseksjonsloven § 16 for seksjoneringsaker, § 1-9 og forvaltningsloven (heretter fvl) § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram, jf. fvl § 29. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp, jf. fvl § 30. Klagen skal sendes til Indre Østfold kommune. Klagen skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, og den eller de endringer som ønskes. Du bør også nevne din begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelse av klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, ber vi deg også oppgi når du mottok vedtaket. Har du særlig grunn til det, kan du søke om å få forlenget klagefristen. Dersom klagen blir sendt for sent, kan den bli avvist. Du bør derfor i tilfelle opplyse om hvorfor du ikke kan lastes for forsinkelsen. Dersom du ikke får fullt medhold av Indre Østfold kommune, vil klagen oversendes Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus for behandling.

Utsetting av vedtaket

Selv om det er klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du har adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. fvl § 42.

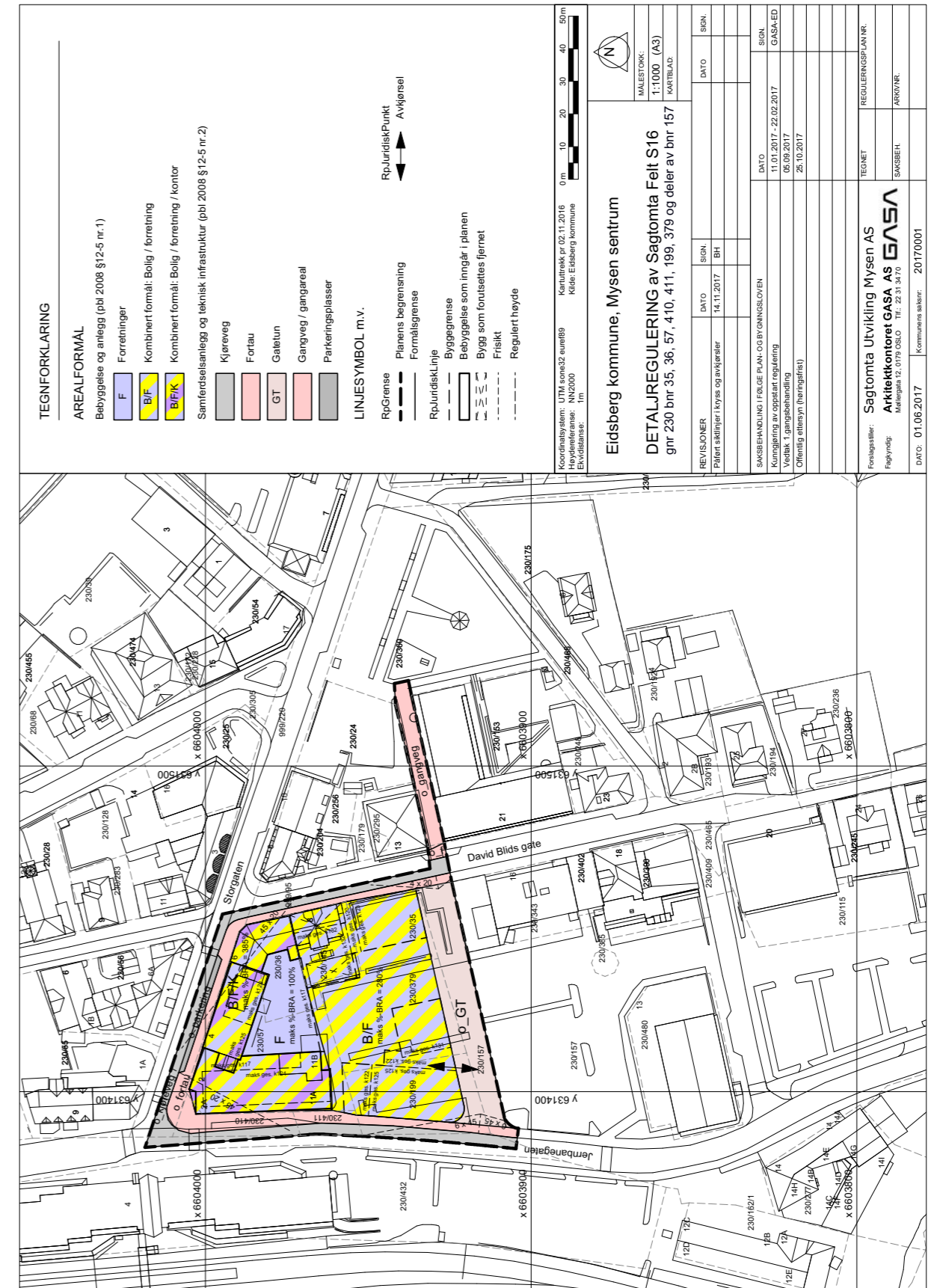
Retten til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning

Med visse begrensninger har du rett til å se dokumentene i saken jf. fvl § 18. Dersom du ønsker innsyn i dokumentene i saken må du henvende deg til Indre Østfold kommune. Der kan du også få nærmere veiledning om adgangen til å klage og om framgangsmåten ved klagen. Kommunen har plikt til å gi veiledning om saksbehandlingsregler og om andre regler av konkret betydning for dine rettigheter og plikter innen gjeldende saksområde, jf. fvl § 11.

Kostnader ved klagesaken

Utgifter til nødvendig advokatbistand kan søkes dekket av det offentlige etter reglene om fritt rettsråd, se lov om fri rettshjelp, 1980 nr. 35. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Statsforvalteren i Oslo og Viken eller en advokat/Advokatvakten kan gi nærmere veiledning.

Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand, jf. fvl § 36. Men dette forutsetter vanligvis at kommunen har gjort en konkret feil som fører til endring av vedtaket. Dersom det er aktuelt, vil Statsforvalteren gjøre deg oppmerksom på retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.



REGULERINGSBESTEMMELSER**DETALJREGULERING AV SAGTOMTA MYSEN, Felt S16**

GNR230/ BNR. 35, 36, 57, 410, 411,
199, 379 og deler av bnr.157.

PLAN ID: 20170001

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr. 1)

- Forretninger (F)
- Bolig/forretning/kontor (B/F/K)
- Bolig/forretning (B/F)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12-5, nr. 2)

- Gangveg
- Fortau
- Kjøreveg
- Gatetun (GT)
- Parkering

§ 3 Fellesbestemmelser som gjelder hele planområdet**§ 3.1 Dokumentasjonskrav**

Utomhusplan i målestokk 1:200 som redegjør for de ubebygde delene av planområdet skal følge søknad om rammetillatelse. **Planen skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet og godkjennes av kommunen. Den skal minimum vise:**

- terrengbearbeiding med kotehøyder,
- evt. ny nettstasjon
- materialbruk og beplantning
- lekeutstyr, møblering og belysning
- sykkelparkering og andre faste elementer
- manøvreringssoner for avfalls- og varetransport
- oppstillingssoner for stigebil
- frisktsoner ut fra parkeringskjeller

Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming.

b) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensete masser.

c) Forut for søknad om tillatelse skal det utføres beregninger av forventet fremtidig effektbehov for å klarlegge behovet for en ny nettstasjon innenfor planområdet.

§ 3.2 Utnyttelse

Samlet utnyttelse (innenfor summen av de tre byggeområdene) skal ikke overstige BRA=300%. Arealer under terreng medregnes ikke.

§ 3.3 Høyder

a) Maksimalt tillatte gesimshøyder er angitt på plankartet. Transparente rekkverk (glass eller netting) som er trukket min. 0,3 m inn fra utvendig fasadeliv medregnes ikke i gesimshøyden.

b) Nødvendige oppbygg for heis og tekniske installasjoner kan oppføres inntil 1,5 m over tillatte gesimshøyder.

§ 3.4 Estetikk

a) Ny bebyggelse skal være tilpasset omgivelsene i Mysen sentrum på en god måte, men kan utformes med et moderne uttrykk.

b) I nye fasader som følger eksisterende gateløp skal hovedmaterialet (mer enn 50%) være tegl. Påbygg og inntrukne partier medregnes ikke.

§ 3.5 Universell utforming

Ved nybygging, rehabilitering og ombygging skal bygninger og innretninger så langt det er mulig følge prinsippene om universell utforming.

§ 3.6 Krav til uteopphold og lek

a) Uteoppholdsarealer skal gi rom for variert bruk og aktivitet for alle aldersgrupper. Det skal avsettes minimum 5 m² pr. leilighet, **men ikke mindre enn 100 m² til nærlek.**

b) Generelt skal minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 25 m² pr. boenhet. I MUA inngår private og felles uteoppholdsarealer, inkludert områder for lek. Felles uteoppholdsarealer skal avsettes på terreng eller lokk.

For inntil 10 boliger nevnt i område B/F/K gjelder særskilte krav, jfr. § 4.1 e.

c) Minst 80% av felles uteoppholdsareal, dog ikke mindre enn 150 m², skal være skal samlet felles uteoppholdsareal. Minimum 30% av dette skal ha sol minst 5 timer 1.mai hvorav 3 av disse timene skal være mellom kl. 12.00 og 18.00.

d) Privat uteopphold kan være på terreng, balkong, lokk eller tak.

e) Det skal avsettes kvartalslekeplass på minimum 1000 m² for hver 50. bolig. Til område for kvartalslekeplass kan omkringliggende parkområder inngå. I dette tilfellet kan en lekeplass på Mysen Torg gjelde som kvartalslekeplass.

§ 3.7 Overvann

Før det gis rammetillatelse for tiltak i planområdet skal plan for lokal overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Overvann fra takflater og plasser skal håndteres åpent og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet tillates ikke ført inn på det kommunale avløpsnett. Overvannsløsning skal være opparbeidet før tiltak i planområdet tas i bruk.

I tillegg til en detaljert overvannsplan for planområdet, skal det samtidig utarbeides og godkjennes en overordnet, prinsipiell overvannsplan for hele Sagtomta, der feltene S16, S17,

S19 og B6 inngår. Den overordnede planen skal oppdateres i forbindelse med framtidig detaljregulering av feltene S17, S19 og B6.

§ 3.8 Fjernvarme

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde, og nybygg skal tilrettelegges for tilkobling til fjernvarmenettet.

§ 3.9 Støy

Miljøverndepartementets Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2016, eller senere retningslinjer som erstatter denne, skal legges til grunn. Støynivå på felles uteplass skal være under L_{den} 55 dB. For balkonger mot Jernbanegata tillates nivåer over grenseverdi.

§ 3.10 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper av trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, §8.

§ 3.11 Parkering

	Bilplasser	Sykkelplasser
Pr. bolig	Maksimalt 1,1	Minimum 2,0
Pr. 100 m ² næring	Maksimalt 0,5	Minimum 2,0

a) Av samlet antall parkeringsplasser skal minst 5% være utformet og reservert for forflytningshemmede.

b) Parkeringsplasser skal hovedsakelig anlegges under terreng eller i parkeringshus. Besøksplasser for boliger og parkeringsplasser til næringsarealer tillates på terreng.

c) Det skal tilrettelegges for lading av el-biler og -sykler ved alle innendørs oppstillingsplasser.

d) Sykkelparkering skal være overdekket og det skal legges til rette for at sykler kan låses fast.

§ 4 Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Område B/F/K - boliger, forretninger og kontorer

a) Området omfatter eksisterende bolig-, nærings-, og kontorbygg. Det tillates påbygg innenfor maksimalt tillatte gesimshøyde som framgår av plankartet.

b) Området omfatter Storgaten 6 som skal beholdes. Eventuell ny bebyggelse som erstatter eksisterende bygg skal ha tilsvarende form, utstrekning og høyde. Det er ikke krav om at det etableres nye uteområder for eksisterende boliger, for nybygg skal minste uteoppholdsareal (MUA) være 10 m² pr. boenhet.

c) Påbygde etasjer skal ha en lett karakter og være materialmessig adskilt fra underliggende bygg.

d) Påbygg kan inneholde boliger, maksimalt 10 boenheter.

e) Minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger i påbygg skal være min. 10 m² pr. boenhet. Disse kan i sin helhet ligge på tak.

f) Det er ikke krav til felles uteopphold i dette området.

§ 4.2 Område F, forretninger

Området kan inneholde handleorg og nødvendig overdekning av dette.

§ 4.3 Område B/F - boliger og forretninger

a) Området kan bebygges med boliger og forretninger innenfor de begrensninger som er gitt i plankartet. Det kan maksimalt bygges 7 etasjer, nødvendige takoppbygg for heis oa. er ikke medregnet.

b) Bygningens 1. etasje er forbeholdt næringsvirksomhet. Nødvendig inngangsparti, trappeadkomst, avfallsrom, sykkelparkering og annet som er nødvendig for boliger i de øvrige etasjer tillates.

c) Der underkant av balkong mot gate ligger mer enn 3,0 m over terreng, tillates det at balkong kan krage inntil 2,0 m ut over regulert formålslinje.

§ 5 Bestemmelser til samferdselsanlegg

§5.1 Offentlige samferdselsanlegg

Innenfor planområdet skal følgende samferdselsanlegg være offentlige:

- kjøreveg
- parkeringsplasser
- fortau
- gangveg/gangareal
- gatetun

§ 5.2 Område GT, gatetun

Innenfor området skal det etableres et gatetun. Landskapsplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse, parkering, beplantning, møblering og belysning mv., skal følge søknad om rammetillatelse. Prinsippene for universell utforming skal følges.

§ 6 Krav om rekkefølge

a) Parkeringsanlegg som er nødvendig for bebyggelsen må være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

b) Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

c) Eventuelle støytiltak skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

d) Kvartalslekeplass må være sikret opprustet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Løpenummer for forretning: 601492539
Vedlegg: Ja

Melding til tinglysning

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstifelle: Sammenslåing av matrikkelenheter

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr. 944345035
Navn EIDSBORG KOMMUNE
Adresse Ordførers Voldens vei 1, 1850 MYSEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr. 937864494
Navn EIDSBORG SPAREBANK
Bruksenhet Postboks 164, 1851 MYSEN
Ulik hjemmelshaver: NEI


Matrikkelenheter(er) som skal utgå / settes historisk

Knr	Gnr	Bnr
0125	230	242

Matrikkelenheter som skal bestå

Knr	Gnr	Bnr	Tinglyst
0125	230	35	Ja

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd



Doknr: 763247 Tinglyst: 10.09.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

05.09.2013 09:37

Side 1 av 1

Krav om sammenslåing av tinglyste matrikkelenheter

Del 1 - Fylles ut av rekvirent (hjemmelshaver som eier)

Kommune	Rekvirent
Til kommunen der matrikkelenhetene fysisk ligger: Eidsberg kommune	Rekvirentens navn og adresse: Eidsberg Sparebank, Storgt. 2, 1850 MYSEN

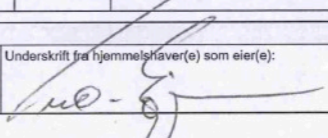
Følgende matrikkelenheter i kommunen kreves sammenslått i henhold til § 18 i matrikkellova av 17.06.2005

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
	230	242		Eidsberg Sparebank	
	230	35		Eidsberg Sparebank	

Rekvirent(e)s ønske om registernummer og navn på den nye matrikkelenheten

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk
	230	35		Eidsberg Sparebank	

Hjemmelshaver(e)s underskrift

Sted og dato	Underskrift fra hjemmelshaver(e) som eier(e):	Fødselsnr./Org.nr.
Myesen 21/8-2013		937884494

Merknader:

- Sammen med kravet skal det følge:
 - kart fra matrikkelen over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter eller grensestrekninger som saken gjelder
 - bekræftelse på at eventuell(e) hjemmelshaver(e) til bruksrett(er), herunder hjemmelshaver(e) som fester(e) er varslet.
 - dokumenter som er nødvendige for å få tinglyst sammenslåingen, jf. matrikkelforskriften § 43, første ledd.
- Før kravet blir behandlet, må dette være undertegnet av de(n) som har grunnbokshjemmel som eier(e), jf. matrikkellova § 18.
- Hvis noen av matrikkelenhetene har heftelser, må det ordnes opp i disse før sammenslåing kan skje, jf. matrikkelforskriften § 43, åttende ledd. Opplysninger om heftelser m.v. fås ved henvendelse til tinglysingsmyndigheten.

Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon dersom:

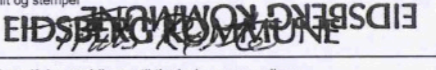
- en eller flere av de matrikkelenheter som ønskes sammenslått er seksjonert, da sammenslåing kan betinge samtidig reseksjonering.
- det befinner seg festegrunn på en eller flere av de utgående matrikkelenhetene.

Del 2 - Fylles ut av kommunen (hvis jordskiftesak; jordskiftedommeren)

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Hjemmelshaver(e)	Ev. eierbrøk

Det attesteres at vilkårene for sammenslåing er til stede, jf. matrikkellova § 18 og matrikkelforskriften § 43:

Underskrift

Sted og dato	Underskrift og stempel
Myesen 05.09.2013	

Merknader: 1) Dette dokumentet i utfylt stand skal medfølge meldingen til tinglysing som vedlegg.

Nr. 705806e Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2010 PDF
Blankett utgitt av Statens Kartverk 01.07.2010

Henvisning: _____
J.nr. _____
Ført inn i dagboken ved Kart 4/66
Heieren og Eideberg sopp-
skrivere møte, _____
som ut 23/2 18/8 166.
06

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tirsdag den 19 juli 1966 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over gården Grønslet gr.nr. 230 br.nr. 35 av skyld mark 5 are i Eideberg herred. Forretningen er forlangt av Karl Martinsen.

_____ som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾ _____
Forretningen administrertes av oppmålingsjefen i overvær av vitnene Johs. Kjeve Harald Syverstad.

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾ begge

Ved forretningen møtte:⁴⁾ _____
Av partene Karl Martinsen, eier.
Av naboer: Håkon Smerkerud for Eideberg Kommune.
Ingen flere møtte men var varslet.

Over 5 de 50 av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.
²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).
³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den _____ N.N.»
⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s. Oslo
Finansdepartementets formular

1. AREAL Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.

2. Grensebeskrivelse ¹⁾ _____
Fra nord-østre hjørne går delet i sydlig retning 37,90 m mot hovedbølet, videre går delet i syd-vestlig retning 12,70 m mot Garvsriveien. Delet fortsetter i nordlig retning 37,80 m mot g.nr.230/b.nr.199, derfra går delet i nord-østlig retning 10,75 m mot Grønlund g.nr.230/b.nr.36 tilbake til utgangspunktet.
Areal: 435,2 m²
Parsellens grenser er på kartet merket med grønt.

Parsellen skal anvendes til:²⁾ Byggetomt
Skylden for de n fraskilte del en ble bestemt til 1 are
Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 5 are Hovedbølets gjenværende areal utgjør: _____
Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar. I alt _____ dekar.
De n fraskilte del en er gitt bruksnavn:³⁾ Grønslet 11

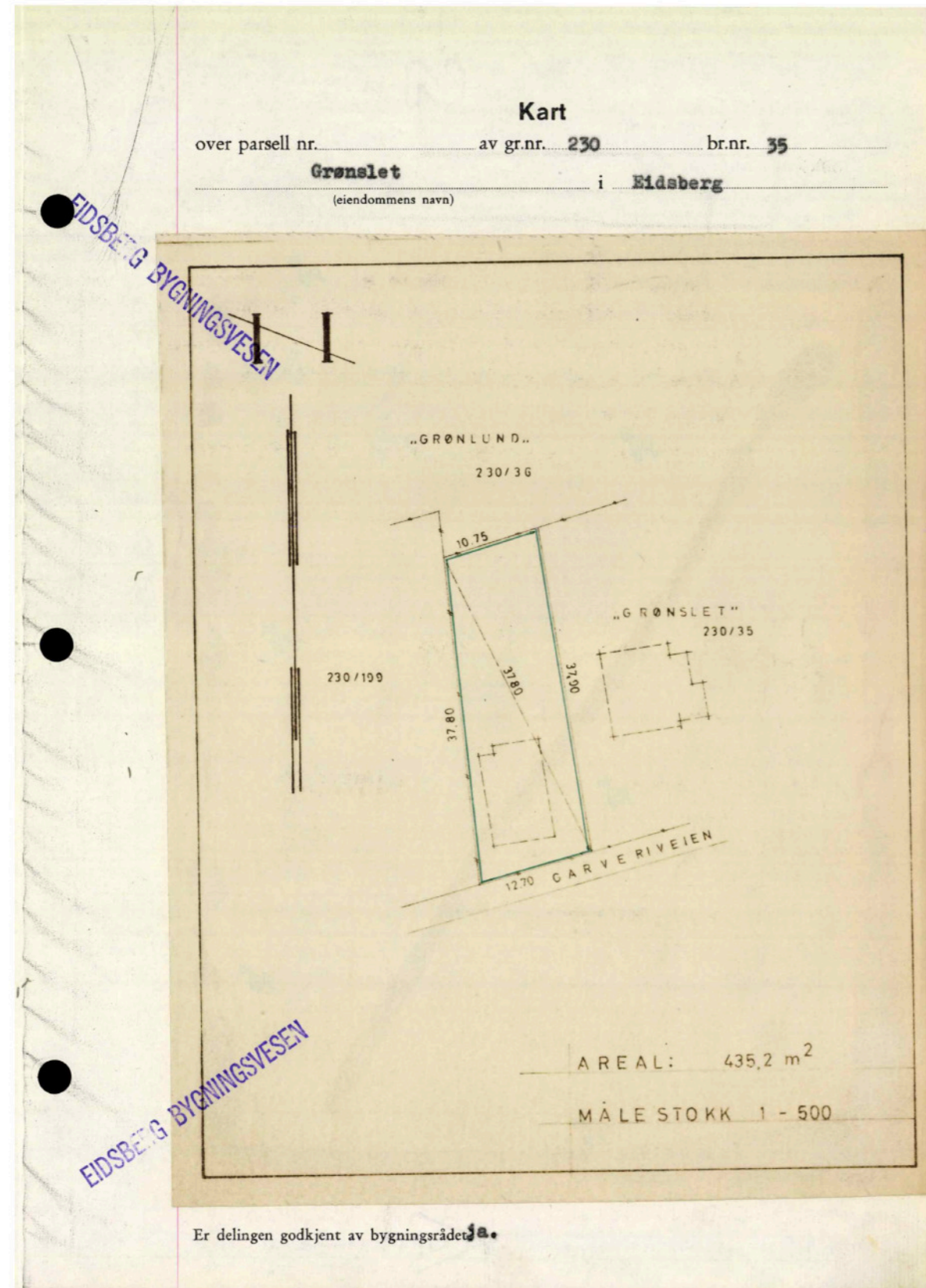
Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.
Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kommuneingeniøren skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysning.
Forretningen sluttet. _____

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

EIDSBERG BYGNINGSVESEN

¹⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
²⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
³⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)



Går til _____ jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19____

_____ formann. _____ sekretær.

Går til _____ landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

_____ den _____ 19____

_____ formann. _____ fylkeslandbruksjef.

100 2000000000 10 000 000

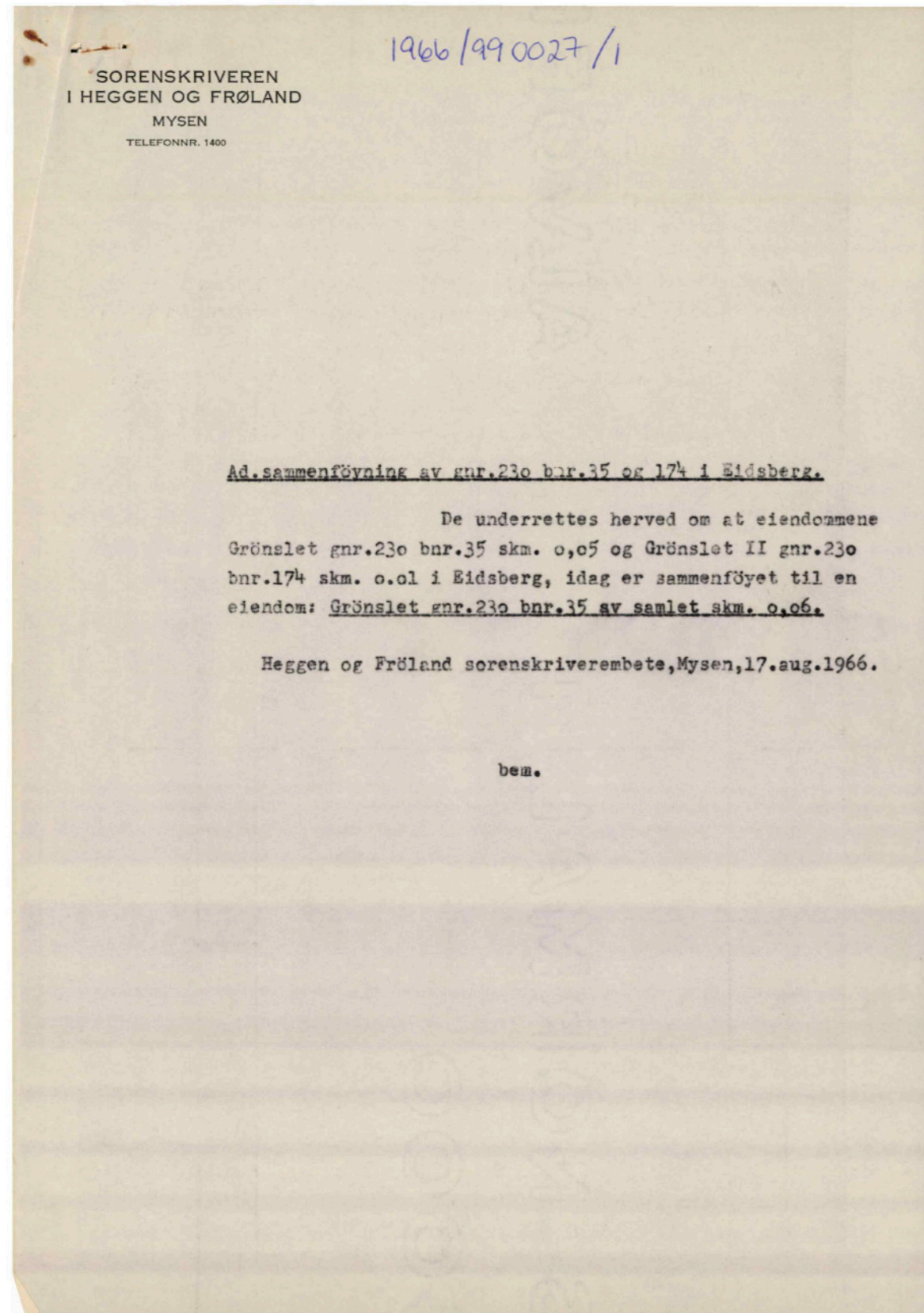
Den fraskilte del har fått g.nr. 230 b.nr. 379 ✓

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Attestert kopi av dok.nr. 1966/990027/1
Attesteringsstidspunkt 2026-07-01 14:01

Side 1 av 1



Attestert kopi av dok.nr. 2025/342311/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 1 av 1





Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047468/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 1 av 5

Rekvirert av:
Østfold Energi AS
Org.nr. 879 904 412
Kalnesveien 5
1712 Grålum

INTERN
:RGI

AVTALE
om
RETTIGHETER TIL FREMFØRING AV FJERNVARMENETT
mellom
Østfold Energi AS org. nr. 879 904 412 som rettighetshaver
og
Mysen S16 Utvikling AS org. nr. 926 676 822
som grunneier/fester

Doknr.: 1047468 Tinglyst: 26.09.2023
STATENS KARTVERK

1 PARTER OG FORMÅLSANGIVELSE

1.1. Østfold Energi AS ("ØE") og Mysen S16 Utvikling AS ("Grunneier") har inngått avtale om leveranse av fjernvarme til bygg på eiendom med Gnr: 330 og Bnr: 35 i Indre kommune med gateadresse David Blids gate 8 ("Eiendommen"). Avtalen forutsetter at det avgis rettigheter i grunnen til fremføring av fjernvarmenett, jf også ØEs alminnelige leveringsbetingelser for fjernvarme pkt 11.1, 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 12, 13, 14, 16 og 22. 4.

1.2. Formålet med denne avtale er å regulere avgivelse av rettigheter til grunnen til fremføring av fjernvarmenettet, samt legge til rette for enkel og oversiktlig tinglysning av fremføringsrettighetene.

2 VARIGHET

2.1. Avtalen løper så lenge ØE eller rettsetterfølger driver leveranse av fjernvarme i området som omfatter Eiendommen. Etter dette løper avtalen med rett til oppsigelse med 1 års varsel.

3 RETT TIL FREMFØRING AV FJERNVARMENETT

3.1. Grunneier, som har grunnbokshjemmel som eier eller fester av Eiendommen, gir ØE eller rettsetterfølger vederlagsfri rett til å legge og å ha liggende fjernvarmenett med tilhørende tekniske installasjoner på Eiendommen, for levering til Grunneier og videreføring til andre kunder.

3.2. Trasé for fjernvarmenett skal velges slik at det blir minst mulig skade og ulempe for Grunneier og brukere av Eiendommen.

3.3. Trasé og målangivelser for fjernvarmerørene og grøfter er angitt på vedlagte tegning/skisse "Kart". Dersom ØE har behov for å endre plasseringen av grøfter og rør i forhold til det som er angitt i Kartet, skal dette kun skje etter forutgående samtykke fra Grunneier. Såfremt det ikke medfører skade eller vesentlig ulemper for Grunneier sammenlignet med opprinnelig trasé skal Grunneier samtykke til endringen.

4 INSPEKSJON, VEDLIKEHOLD OG REPARASJONER AV FJERNVARMENETT

4.1. Grunneier gir ØE rett til adkomst til eiendommen for inspeksjon, vedlikehold og eventuelle reparasjoner og utskiftninger i fjernvarmenettet.

4.2. ØE skal uten ugrunnet opphold utbedre alle skader eller feil på egen del av fjernvarmenettet.

Vedlegg 3: Avtale om rettigheter til fremføring av fjernvarmenett

Side 1 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047468/200
Attesteringsstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 2 av 5

ØSTFOLD INTERN
ENERGI

4.3. ØE kan, for å avverge eller begrense skade, grave opp trasé uten forhåndsvarsel. Slike inngrep skal skje til minst mulig skade og ulempe for Grunneier.

5 BEGRENSNINGER FOR EIENDOMMEN

5.1. Grunneier, eller den han gir tillatelse eller bemyndiger, kan ikke uten skriftlig avtale med ØE oppføre bygninger eller andre konstruksjoner nærmere enn 1 meter fra fjernvarmenettet.

5.2. Grunneier, eller den han gir tillatelse eller bemyndiger, kan ikke uten skriftlig avtale med ØE utføre graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, veibygging eller andre arbeider som kan skade, eller på annen måte forstyrre fjernvarmenettet.

5.3. Bruk av anleggsmaskiner samt sprengning i nærheten av fjernvarmenettet, skal skje etter anvisning fra ØE.

5.4. Punkt 4.4 i generelle leveringsvilkår gjelder ikke for denne avtalen.

6 FLYTTING OG FJERNING AV FJERNVARMENETT

6.1. Dersom Grunneieren har kunnskap om tiltak som gjør det nødvendig å flytte, forandre eller fjerne noen deler av fjernvarmenettet, skal Grunneier uten ugrunnet opphold gi ØE skriftlig varsel før tiltak settes i gang.

6.2. Hvis det som følge av Grunneiers forhold er nødvendig med flytting, forandring eller fjerning av noen del av fjernvarmenettet, skal Grunneier dekke kostnadene ved dette.

6.3. Hvis det gis påbud fra offentlig myndighet om flytting, forandring eller fjerning av noen del av fjernvarmenettet, kan Grunneier eller eventuelt ØE kreve nødvendige tiltak iverksatt. Grunneier skal dekke kostnadene med flytting av fjernvarmenettet dersom påbud fra offentlig myndighet er gitt som følge av tiltak Grunneier, eller den han gir tillatelse eller bemyndiger, planlegger å utføre på Eiendommen. ØE skal dekke kostnadene med flytting, forandring eller fjerning som ikke er foranlediget av forhold på Grunneiers side.

6.4. Flytting, forandring eller fjerning av noen del av fjernvarmenettet skal utføres av ØE, eller den ØE gir tillatelse til eller bemyndiger. Dersom Grunneier er ansvarlig for å dekke kostnader med flytting, forandring eller fjerning kan ØE kan kreve at Grunneier stiller betryggende sikkerhet for betaling av slike kostnader.

7 SKADER OG ERSTATNING

7.1. Påregnelige skader og ulemper som ØE påfører Grunneiers eiendom/bygninger under anleggsarbeidet eller senere vedlikeholdsarbeider, skal utbedres uten ugrunnet opphold. ØE plikter å tilbakeføre Eiendommen til opprinnelig tilstand og utbedre alle skader som følge av graving og bruk av anleggsmaskiner og utstyr. Kostnadene med utbedring av skader og ulemper dekkes av ØE.

7.2. Hver av partene forsikrer sine anlegg/interesser.

8 OVERDRAGELSE AV GRUNN MED FJERNVARMENETT

8.1. Denne erklæring/avtale er bindende for nåværende og fremtidige eiere/rettighetshavere av Eiendommen. Ved salg eller overdragelse av hele eller deler av Eiendommen hvor det er lagt eller planlagt fjernvarmenett, følger rettighetene med som heftelse på Eiendommen og eventuelle fremtidige fradelte parseller. Grunneier plikter å opplyse ny eier om avtalen.

9 OVERDRAGELSE AV FJERNVARMENETTET

9.1. Avtalen er ikke til hinder for at ØE overdrar retten til å legge og ha liggende fjernvarmenett på Eiendommen til andre. ØE kan uten samtykke fra hjemmelshavere og rettighetshavere

Vedlegg 3: Avtale om rettigheter til fremføring av fjernvarmenett

Side 2 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047468/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 3 av 5



til Eiendommen transportere Avtalen til ny eier som trer inn i Avtalen med alle rettigheter og forpliktelser. Slik overdragelse av rettigheter utløser ikke forkjøpsrett for Grunneier.

10 PARTENES INFORMASJONSPLIKT

- 10.1. Partene plikter straks å melde fra om mulige feil ved fjernvarmenettet.
- 10.2. Partene skal uten opphold informere om alle typer tiltak og arbeider av betydning slik at nødvendige tiltak for å unngå ulemper og skader kan iverksettes.
- 10.3. For øvrig har Partene gjensidig informasjonsplikt for alle forhold av betydning.

11 TINGLYSING

- 11.1. Avtalen skal tinglyses. ØE har ansvar for tinglysingen. Grunneier skal medvirke til at tinglysning gjennomføres. Kostnader forbundet med tinglysingen dekkes av ØE.
- 11.2. Sletting av heftelsen kan ikke skje uten samtykke fra ØE eller gyldig rettsetterfølger. Kostnadene med sletting av heftelsen skal dekkes av den part som ønsker heftelsen slettet.

Denne avtale er inngått i tre eksemplarer, ett til hver av Partene og ett til tinglysning.

Sarpsborg, 16.08.2023

Østfold Energi AS
JOHNNY PEDERSEN

Sarpsborg, 16.08.2023

ARNE CHRISTIAN SKARD
Mysen S16 Utvikling AS

JACOB AARS-RYNNING

Vedlegg: Tegning/skisse "kart" med trasé og målangivelser for fjernvarmerør og grøfter

Vedlegg 3: Avtale om rettigheter til fremføring av fjernvarmenett

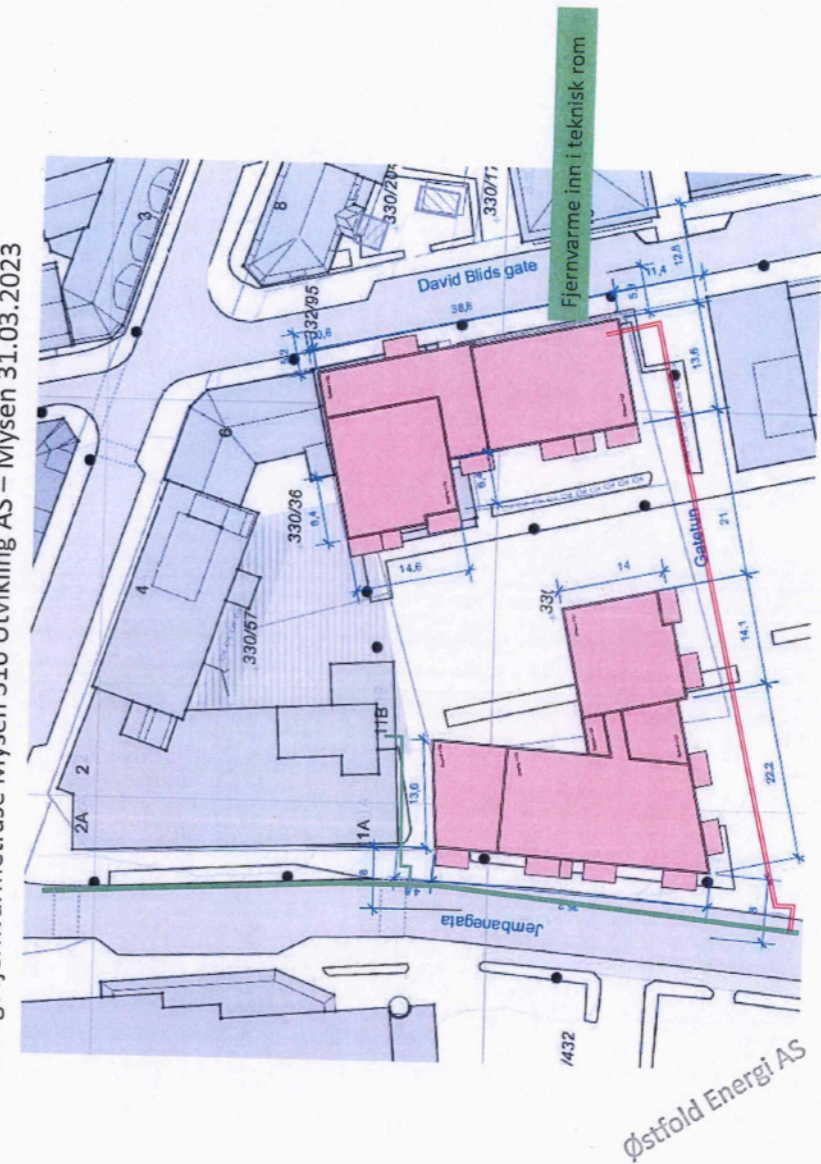
Side 3 av 3



Attestert kopi av dok.nr. 2023/1047468/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 4 av 5

Planlagt fjernvarmetrase Mysen S16 Utvikling AS – Mysen 31.03.2023



Østfold Energi AS

FP.

AR



Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formål	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3118	330	35	0	20	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	21	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	22	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	23	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	24	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	25	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	26	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	27	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	28	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	29	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	30	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	31	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	32	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	33	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	34	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	35	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	36	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	37	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	38	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	39	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	40	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	41	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	42	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	43	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	44	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	45	B	Boligseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	46	B	Næringsseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	47	B	Næringsseksjon	Nei	Nei
3118	330	35	0	48	B	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

07.05.2025 09:34

Side 2 av 2



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Indre Østfold	Postboks 34, 1861 Tregstæd	Ingrid Svendsen

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Mysen S16 Utvikling AS	926 676 822	froydis.oraug@betongbygg.no
Adresse	Postnummer	Poststed
v/Bane NOR eiendom AS, Schweigaards gate 33	0191	OSLO
		Telefonnummer
		41530254

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festener.
3118	Indre Østfold kommune	330	35	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
926 676 822	Mysen S16 Utvikling AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	80		13	B	78		25	B	62		37	B	84	
2	B	95		14	B	85		26	B	77		38	B	71	
3	B	80		15	B	78		27	B	87		39	B	62	
4	B	62		16	B	89		28	B	84		40	B	137	
5	B	95		17	B	91		29	B	71		41	B	85	
6	B	80		18	B	95		30	B	62		42	B	85	
7	B	62		19	B	89		31	B	77		43	B	85	
8	B	85		20	B	91		32	B	87		44	B	85	
9	B	78		21	B	95		33	B	84		45	B	63	
10	B	85		22	B	89		34	B	71		46	N	1275	B
11	B	78		23	B	109		35	B	62		47	N	125	
12	B	85		24	B	71		36	B	113		48	N	47	
Sum tellere: 5166				Nevner = 5166											

Dato: 27.03.25
Innsenderens underskrift: *Ingrid Svendsen*

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

Rettkopier
Tinglyst
11.04.25

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrund eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 27.03.25 | Innsenderens underskrift Jan A. Kihle

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- c) Sameiets vedtekter
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

Rettkopier
Tinglyst
11.04.25

9. Innsendte plantegninger

- Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

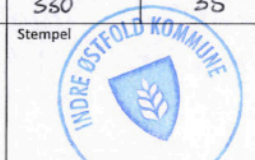
10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sarpsborg 27.03.25	Jan A. Kihle	JAN AARIE KRISTIANSEN
Sarpsborg 27.03.25	Arne Chr. Skard	ARNE CHR. SKARD

11. Kommunens saksbehandling

- a) Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3118	Indre Østfold	330	35	
Dato	Underskrift	Stempel		
11.04.25	Tinglyst			

Dato 27.03.25 | Innsenderens underskrift Jan A. Kihle

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2025/518362/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 6 av 15

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal									
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = samleseksjon bolig	SN = samleseksjon næring	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
61							109				133				157	
62							110				134				158	
63							111				135				159	
64							112				136				160	
65							113				137				161	
66							114				138				162	
67							115				139				163	
68							116				140				164	
69							117				141				165	
70							118				142				166	
71							119				143				167	
72							120				144				168	
73							121				145				169	
74							122				146				170	
75							123				147				171	
76							124				148				172	
77							125				149				173	
78							126				150				174	
79							127				151				175	
80							128				152				176	
81							129				153				177	
82							130				154				178	
83							131				155				179	
84							132				156				180	
Sum tellere:				Nevner =												

Dato: 27.03.25
Innseenderens underskrift: *[Signature]*



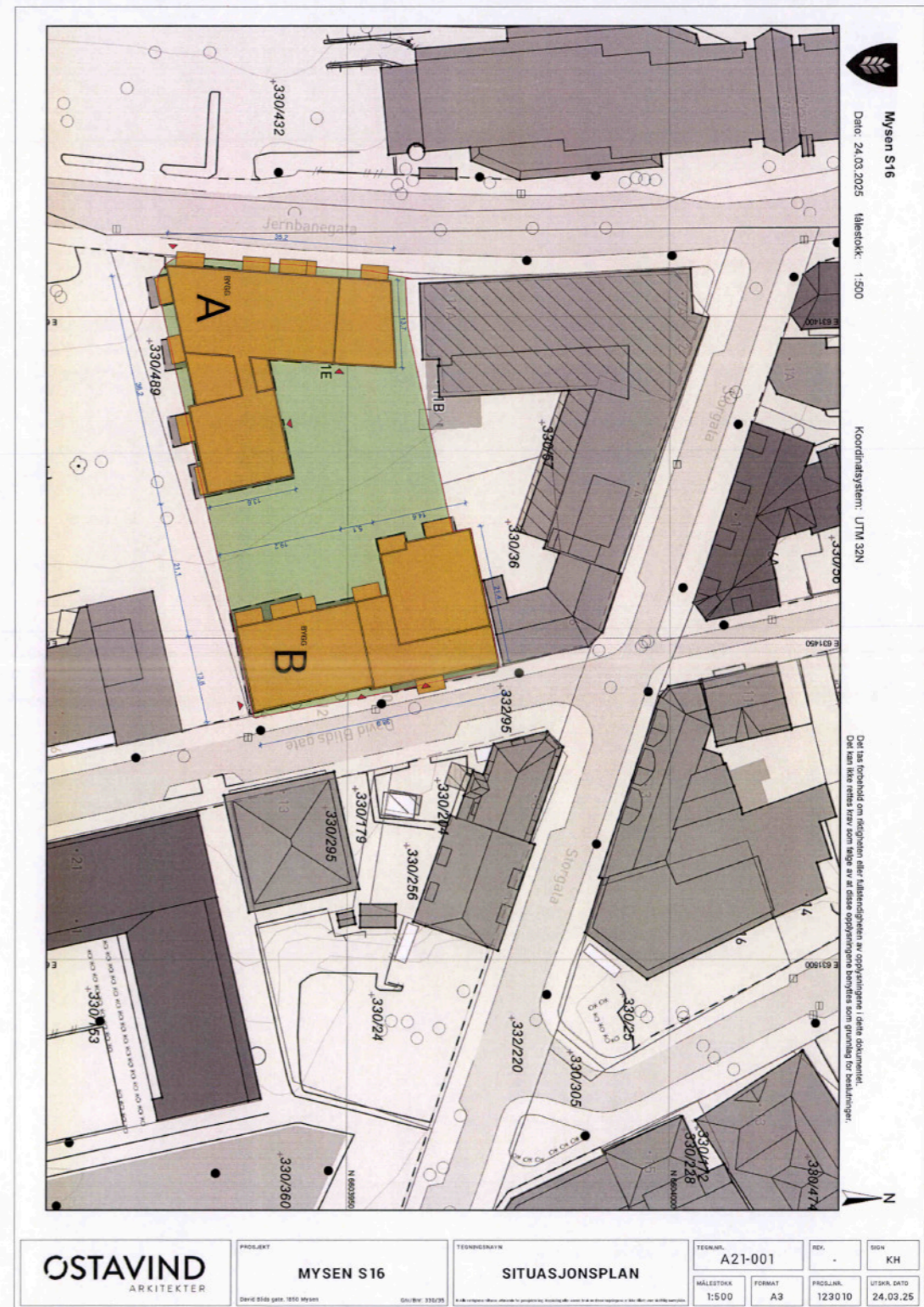
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

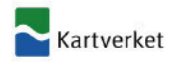
Side 4 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2025/518362/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 12:42

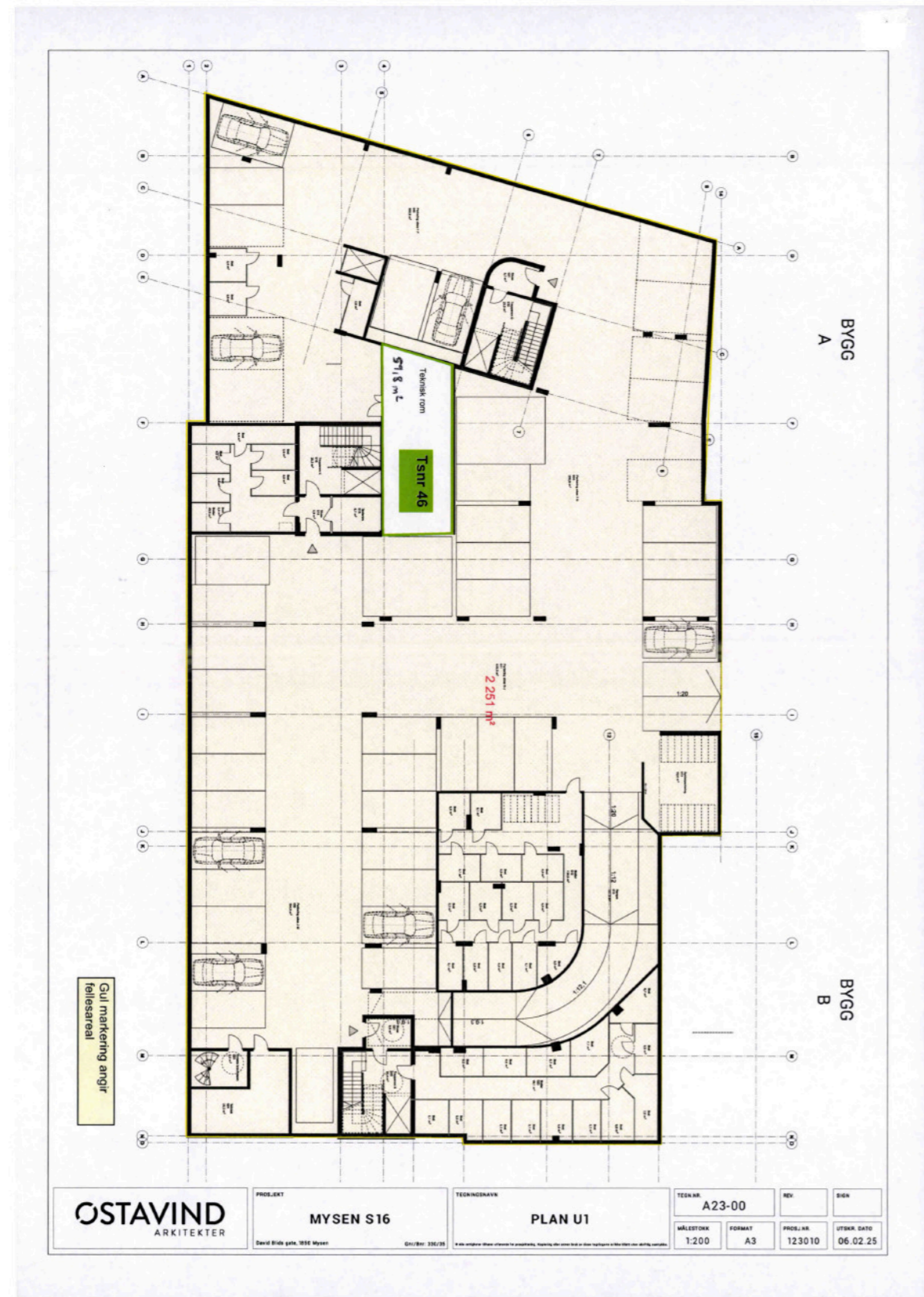
Side 7 av 15





Attestert kopi av dok.nr. 2025/518362/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 8 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2025/518362/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 9 av 15







Attestert kopi av dok.nr. 2025/518362/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 12 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2025/518362/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 12:42

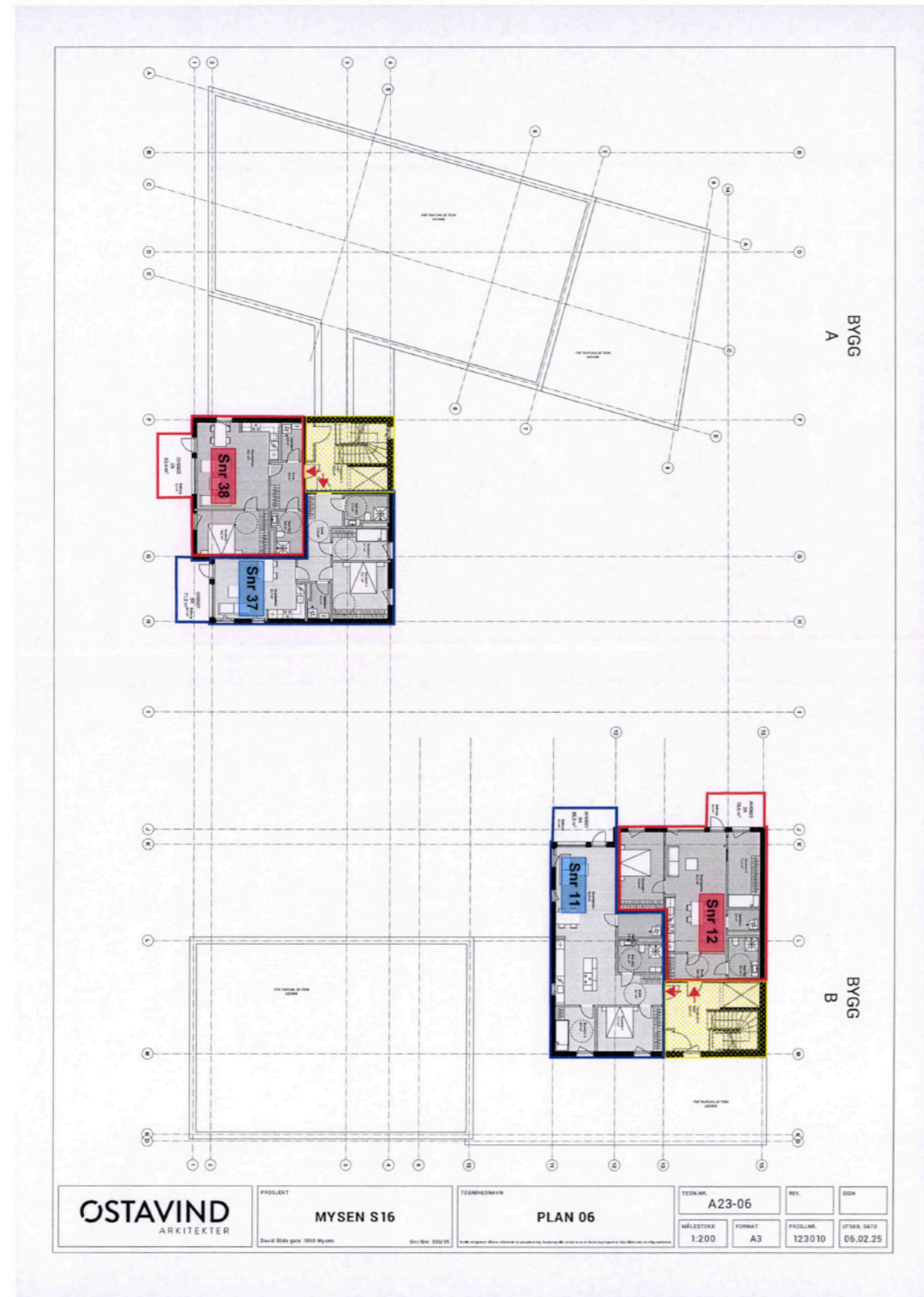
Side 13 av 15





Attestert kopi av dok.nr. 2025/518362/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 14 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2025/518362/200
Attestingstidspunkt 2026-07-01 12:42

Side 15 av 15



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

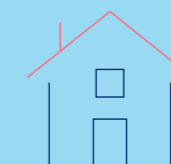
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

S16 Sagtomta BH0202, David Blids gate 12, 1850 MYSEN. Gnr. 330, bnr. 35, snr. 16 i oppdragsnr.: 1710260260
Megler: Karianne Westby Jensen, mobil: 47700214, e-post: Karianne@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Karianne Westby Jensen
Eiendomsmegler MNEF,
Prosjekt- og Fagansvarlig
477 00 214
Karianne@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Sarpsborg - Næring

Postboks 517 , 1703 SARPSBORG, 69 12 60 60, [!*]**department.email**!*!]