

PROAKTIV

Fin moderne 3-
roms leilighet



DELEVEIEN 42A





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
- **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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



SARPSBORG - GRÅLUM

Fin moderne 3-roms leilighet - Vestvendt terrasse - Meget attraktivt boligområde!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Deleveien 42A, 1712 Grålum

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 2047, bnr. 274, snr. 23 i Sameiet Bjørnstad BK3

Prisantydning: 3.590.000,-

Omkostninger: 104.010,-

Andel fellesgjeld: 11.778,-

Totalpris: 3.815.798,-

Kommunale avgifter: 29.229,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2017

Rom/soverom: 3/2

BRA: 77 m²

BRA-i: 77 m²

TBA: 16 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering på oppmerket plass.

Tomt: 12660 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 2.878,-

Felleskostnader inkl.: Kabel-tv/internett, forsikring av bygget, drift og vedlikehold, forretningsførsel, bytte av ventilasjonsfilter med mer.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	12	22	24
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
28	127		
Vedlegg	Budskjema		

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
kai.roger.hagen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sarpsborg
Telefon: 69 12 60 60
Meglerhuset Borg AS
Org. nummer: 994976192

EN NY HVERDAG

Kai Roger er utdannet eiendomsmegler fra BI i 1996. Han har arbeidet som eiendomsmegler i Sarpsborg, Fredrikstad og regionen rundt i alle disse årene. Ingen boliger like. Alle er unike. Da er det viktig med tilpasset markedsføring og salgsopplegg. Det å få frem boligens helt unike egenskaper slik at nettopp din bolig får den oppmerksomheten den fortjener. Ingenting kan overlates til tilfeldighetene.

Erfaringen gjennom alle årene som eiendomsmegler bidrar til at nettopp Kai Roger kan gi deg de beste rådene og det beste salgsopplegget for nettopp din bolig. Den erfaringen og kunnskapen han besitter er kun noe som kan opparbeides gjennom mange år og som han ønsker å dele med deg som kunde.

Du merker allerede ved første møtet med Kai Roger at du møter en eiendomsmegler som elsker jobben sin, er engasjert, proaktiv og ønsker å gi deg som kunde de aller beste rådene og den aller beste servicen.

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



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.

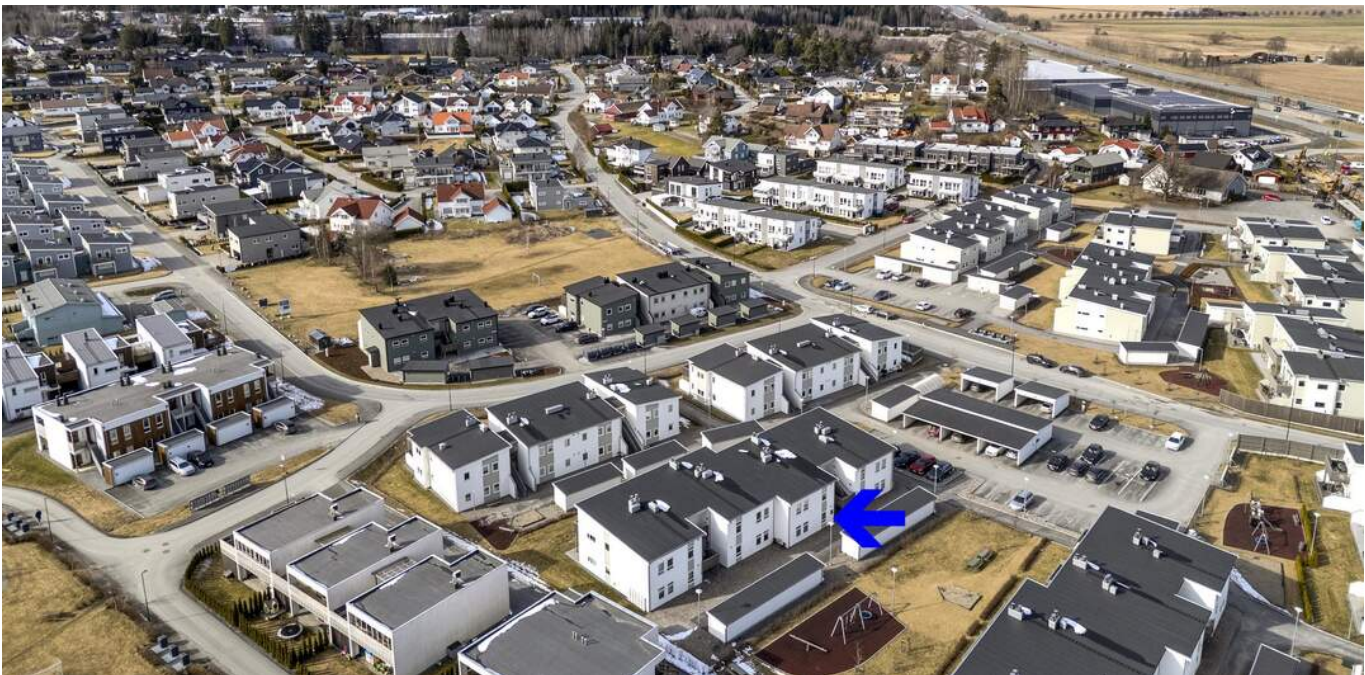
Proaktiv Sarpsborg har lang erfaring innenfor salg av bolig, næring og prosjekt. Alle som jobber på kontoret arbeider for at kunder skal få en optimal pris på sin eiendom, i en handel som er trygg både for kjøper og selger.

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.



SARPSBORG - GRÅLUM

Kommune: Sarpsborg / **Område:** Sarpsborg - Grålum

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

Boligen ligger i et særdeles populært boligområde på Bjørnstad/Grålum.

Fra boligen er det kort avstand til Sykehuset på Kalnes. På Grålum finner du egentlig alt du trenger. Grålum barne- og ungdomsskole med idrettshall og Tune idrettsanlegg. Kalnes Videregående skole ligger også innenfor gangavstand. Det er flere barnehager i området og innenfor gangavstand er det flere butikker, bibliotek, spisesteder, treningssenter, badeland og mye, mye mer.

Kort gange til Quality Hotel Sarpsborg, hvor du finner konferansesenter, Velvet Spa, Badeland og Superland, med bla minigolf for hele familien.

Inspira Science Center ligger i nabobygget og er et opplevelsessenter for hele familien.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Bjørnstad Linje 132	2 min 🚶 0.2 km
🚊 Sarpsborg stasjon Linje RE20	10 min 🚗 5.5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 31 min 🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 48 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Grålum	13 min 🚶
Coop Extra Grålum Post i butikk	14 min 🚶 1 km

VARER/TJENESTER

📺 Stopp Tune	7 min 🚗
📺 Grålum Apotek	15 min 🚶

SPORT

⚽ Briskeveien balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Grålum barne- og ungdomsskole Aktivitethall, ballspill, sandvolleybal...	16 min 🚶 1.2 km
🏊 SKY Fitness Grålum	11 min 🚶
🏊 Family Sports Club Sarpsborg Quality	13 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Recharge Inspira	8 min 🚶
🚗 Grålum Supercharger	11 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Kort tur med sykkel eller bil til Sykehuset Østfold Kalnes. Vi finner i nærheten Kalnesskogen som et fint rekreasjonsområde med merkede løyper. Sarpsborg sentrum ligger kun 4 km fra Grålum. Her finner du Storbyen kjøpesenter, samt en rekke butikker og spisesteder.

Det er også kort kjøretur til Tunejordet, samt Amfi Borg kjøpesenter.



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



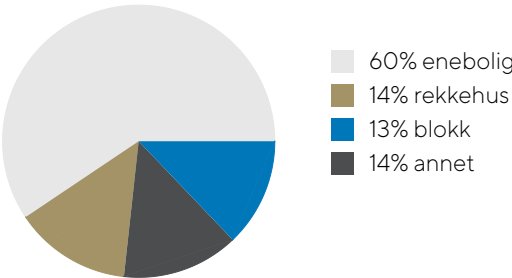
Lett adkomst til E6 som raskt tar deg til Oslo eller Moss i nordgående retning, eller til Göteborg hvis du følger motorveien videre sør. Rett over landegrensen kommer du til Svinesund og Strömstad.

Adkomst
Fra E6: Ta av ved avkjøring 7 - Lekvollkrysset og ta så til høyre i rundkjøring ved Quality Hotel inn på Fv 118 Bjørnstadveien. Følg denne ca. 400 meter og ta til venstre inn Deleveien. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd.

Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Grålum barneskole (1-7 kl.) 481 elever, 22 klasser	19 min 1.3 km
Grålum ungdomsskole (8-10 kl.) 382 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Kalnes videregående skole 380 elever, 30 klasser	6 min 3.2 km
Greåker videregående skole 900 elever	10 min 4.2 km

BARNEHAGER

Store Tune Gård barnehage (0-5 år) 164 barn	22 min 1.6 km
Tubus barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 3.4 km
Valaskjold barnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 4 km



VELKOMMEN TIL DELEVEIEN 42A

BYGGEMÅTE

Grunnmur i isolerte elementer.
Bindingsverkskonstruksjon.
Fasader kledd med liggende bordkledning.
Malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt hovedytterdør.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.
Terrasse på terrengnivå i trekonstruksjoner.
Pulttak yttertak, antagelig tekket med papp eller tilsvarende.
Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 29.03.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:
- Ingen

TG IU:
- Taktekking: Konstruksjonen tilstøter ikke leiligheten og ble ikke inspisert.
- Takkonstruksjon/loft: Konstruksjonen tilstøter ikke leiligheten og ble ikke inspisert.

TG 2:
- Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Ventilasjon: Motor lager støy.
- Elektrisk anlegg: Det er ikke forevist samsvarserklæring. For å kunne få TG 1 må samsvarserklæring innhentes.
- Overflater vegger og himling bad: Det er påvist svartesopp i silikonfuger.
- Sanitærutstyr og innredning bad: Det registreres noe kondens/fuktsvelling nederst på innredningen. Ellers ingen spesielle merknader utover normal bruksslitasje.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.



VELKOMMEN INN!

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entre, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og et teknisk rom/bod.

Det medfølger også en utvendig bod på ca. 5 . kvm.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 77 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal):
- Totalt BRA: 77 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

Standard

Attraktiv leilighet i 1. etasje beliggende på populære Bjørnstad/Grålum. På et av Sarpsborgs mest attraktive boligområder har vi nærhet til sykehuset på Kalnes, E6, skole, barnehage og nærings- og handelsområdet på Grålum. Leiligheten er fra 2017 og har en moderne standard.

Beveger vi oss inn i leiligheten kommer vi først til gang og de 2 soverommene. Et av soverommene har en stor skyvedørsgarderobe.

Kjøkkenet har en delvis åpen løsning til stuen og det er etablert en praktisk kjøkkenbenk som skille ut mot stue. Benken brukes også som en barløsning med stoler. Her kan man nyte frokosten eller være sosial ved matlaging.

Kjøkkenet har en lys pen innredning med integrerte hvitevarer, samt frittstående kjøleskap.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig vestvendt terrasse hvor fine sommerdager kan nytes.

Flislagt og romslig bad som har varmekabler i gulvet. Badet har installert dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, servant med skuffer under, speil med lys og vegghengt toalett. Det er opplegg til vaskemaskin på badet.

I tillegg kommer et rom som er et kombinert rom for teknisk og lagerplass. Dert er videre en utebod på 5 kvm.

Leiligheten fremstår som en moderne leilighet beliggende i et svært attraktivt boligområde.

Oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme i entré og bad. Ellers benyttes elektriske panelovner. Isolert stålppe anboret med en vedovn i stua.



Energimerking

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 riktig. 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.









PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 12 660 kvm, Eierform: Eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er anlagt lekeplass med diverse lekeapparater, og det er asfalterte biloppstillingsplasser, trafikk- og gangarealer.

Utstyr

Sentralstøvsuger.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Bjørnstad BK3, Orgnr: 820928962

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos

meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjenning i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette på en urimelig måte er til ulempe for de øvrige beboerne.

Forsikring

IF SKADEFORSIKRING NUF
Polisenummer: SP4615805

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 954 688 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 3 818 750 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 2 878,-
Felleskostnader inkluderer: Kabel-tv/internett, forsikring av bygget, drift og vedlikehold, forretningsførsel, bytte av ventilasjonsfilter med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 14.02.25 kr 11 778,-
Andel fellesformue kr. 34 838,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 29 229 pr. år
Eiendomsskatt utgjør kr. 5 711,- av dette beløpet.

Det er vannmåler på eiendommen. Oppgitte sum for kommunale avgifter vil derfor variere avhengig av forbruk. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.05.2021.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:
- Dok. 599269, datert 03.04.2018 - Seksjonering.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan for Bjørnstad søndre, datert 16.02.2016.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 2047 Bnr. 274 Snr. 23 i Sarpsborg kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 590 000,00 (Prisantydning)
11 778,00 (Andel av fellesgjeld)

3 601 778,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
90 020,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

91 110,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
104 010,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 692 888,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 705 788,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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. Rekvisisjon 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke

Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgiving finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak 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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Raheel Ahmed
Hajra Rauf

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 66.945,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Kai Roger Hagen

Lånevilkår

Sameiets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr.14.02.2025 kr 688.571,-

Lånene er fordelt som følger:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207801712
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo 688 571,00
Innfrielsesdato: 30.08.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Samarbeidspartnere

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: Søderberg & 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 markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
1.4.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
- SARPSBORG kommune
- gnr. 2047, bnr. 274, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 Rapportdato: 29.03.2025 Oppdragsnr.: 12472-1644 Referansenummer: AJ1676
Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk Vår ref: Kai Roger Hagen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGOVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 2 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 3 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 4 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Sameiet Bjørnstad Bk3 består av 56 boligseksjoner oppført i 2018-19.

Den takserte leiligheten ligger i første etasje, og innehar en normal standard med overflater og utstyr fra det byggeåret. Leiligheten inneholder entré, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom og et teknisk rom/bod.

Se for øvrig nærmere beskrivelser om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pultak yttertak, antagelig tekket med papp eller tilsvarende. Takrenner og nedløpsrør er av plasbelagt stål. Bindingsverkskonstruksjon. Fasader kledd med liggende bordkledning. Malte trevinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør. Malt balkongdør i tre med 3-lags glass. Terrasse på terrengnivå i trekonstruksjoner.

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulvene er det parkett, med unntak av entré som har fliser. På veggene er det malte plater. I himlingene er det malte plater.

Det er isolert støpt gulv. Isolert stålppe anboret med en vedovn. Malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD;

Flis på vegg og malt innvendig tak. Flislagt gulv. Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Glatte fronter og laminerte benkeplater. Det er integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør). Avløpsrør av plast. Balansert ventilasjon. 200 liters varmtvannstank. Sentralstøvsuger. Elektrisk anlegg med 32 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater. Brannslukningsapparat og røykvarslere.

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 5 av 25

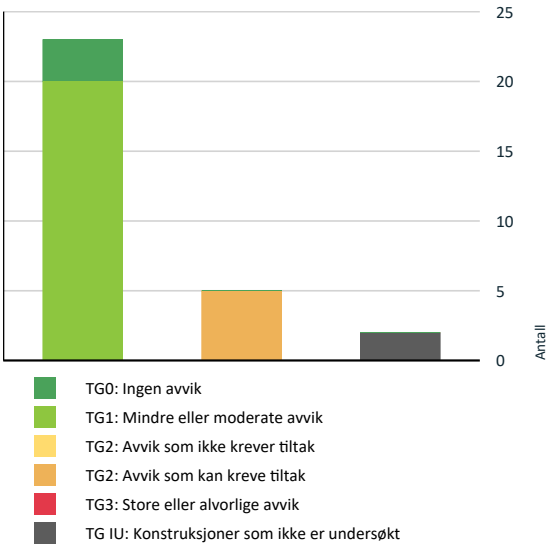
Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Takstmann viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 6 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2017

Kommentar

Opplysninger gitt av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er antagelig tekkt med papp/folie eller tilsvarende.

Konstruksjonen tilstøter ikke leiligheten og ble ikke inspisert.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er av plasbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasadene er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pultak yttertak i sperrekonstruksjon. Konstruksjonen tilstøter ikke leiligheten, og er derfor ikke inspisert.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 7 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

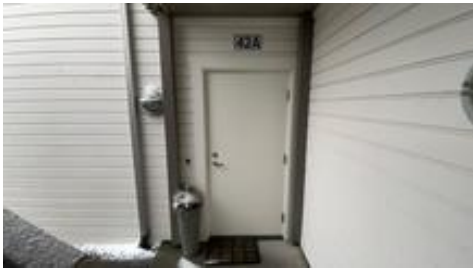
 Norsk tekst

Tilstandsrapport



Dører

Malt hovedytterdør.



Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en terrasse på terrengnivå i trekonstruksjoner.

Vedlikehold ol;
Deler a=terrassen var snødekt, så observasjonene er noe begrenset.

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

 Norsk tekst

Tilstandsrapport



INNVENDIG

Overflater

På gulvene er det parkett, med unntak av entré som har fliser.
På veggene er det malte plater.
I himlingene er det malte plater.

Vedlikehold ol;
Det registreres normal brukslitasje med tanke på alder.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er isolert støpt gulv i leiligheten.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom rommet på kjøkkenet.
Leiligheten var møblert så det er kun foretatt stikkmålinger. Det er derfor ikke nivellert overalt.

Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Pipe og ildsted

Isolert stålpipe anboret med en vedovn i stua.

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svartesopp i silikonefuger.

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 10 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rengjøre/eventuelt skifte fuger med svartesopp.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe kondens/fuktsvelling nederst på innredningen. Ellers ingen spesielle merknader utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Den enkelte må eventuelt vurdere behov for tiltak.



1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 11 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TO 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er ikke foretatt bak dusjbatteri, da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Sted for hulltaking gir begrenset eller lite informasjon om badets tilstand. Målingene gir kun en indikasjon, og må ikke oppfattes som en garanti.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Glatte fronter og laminerte benkeplater.
Det er integrerte hvitevarer slik som oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Plastrør (rør i rør). Besiktiget i rørskap.

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



Siklemikk

TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TO 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Motor lager støy.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert firma, som eventuelt må utføre tiltak på anlegget.



TO 1 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank.



Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Sentralstøvsuger

Leiligheten har sentralstøvsuger.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.



Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme i entré og bad. Ellers benyttes elektriske panelovner.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrivirksomhet.

Elektrisk anlegg med 32 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 14 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ikke forevist samsvarserklæring. For å kunne få TG 1 må samsvarserklæring innhentes. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Den ene røykvarsleren er defekt.

TOMTEFORHOLD

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 15 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Byggegrunn er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

1 TO 1

Drenering

Bygningen har støpt plate på mark, og det er mulig det ikke er behov. Det er normalt at underliggende påfylte steinmasser fungerer som drencmasser. Disse ligger normalt ca. 1 meter utenfor bygningskroppen.

1 TO 1

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i isolerte elementer.

1 TO 0

Terrengforhold

Tomten er flat arrondert.

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG

Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2017

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

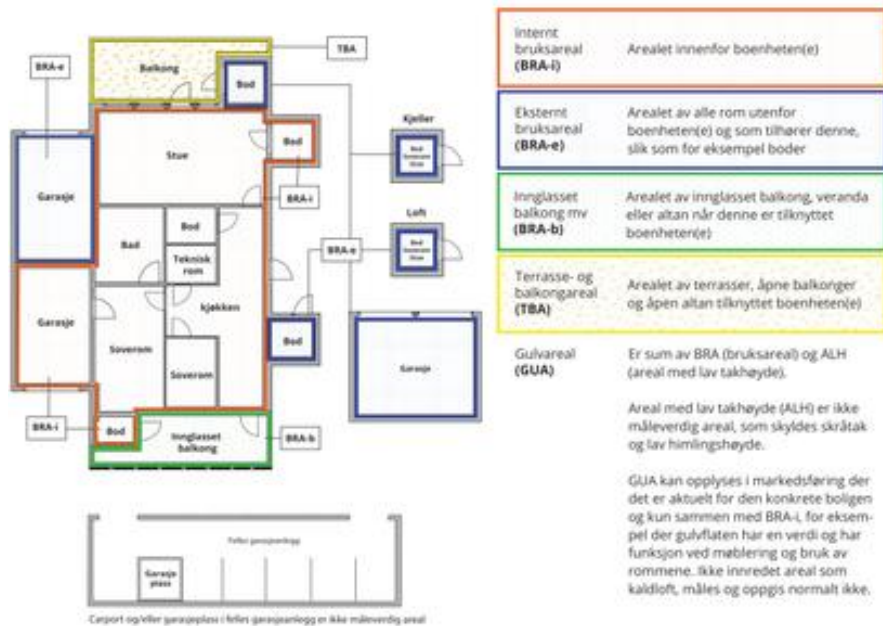
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 18 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77			77	16
SUM	77				16
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Teknisk rom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det medfølger en bod med utvendig adkomst på ca. 5 m² i felles frittliggende bodrekke. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard. Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boder som befinner seg utenfor selve leiligheten.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Husk at vedtekte kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 19 av 25

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Bod

Ny arealstandard					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (T&A)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

Kommentar
Arealene er oppmålt på stedet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	72	5
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	2047	274		23	12660 m²	Sarpsborg kommune sitt kommune kart	Ikke relevant

Adresse
Deleveien 42A
Hjemmelshaver
Rauf Hajra, Ahmed Raheel
Kommentar
Det er felles tomt for sameiet.

Datagrunnlag er tatt ut fra Eiendomsverdi AS. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan fremkomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør.

Boligselskap 4180, Sameiet Bjørnstad	Eierandel 77 / 4500	Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS	Organisasjonsnr 82092896
Felles formue Kr. 34 838 31.12.2024	Felles gjeld: Kr. 11 779 14.02.2025		

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boligområde på Bjørnstad, ca. 4,5 km fra Sarpsborg sentrum. Området består dels av eldre etablert boligbebyggelse, og dels av område i utvikling med mye nyetableringer. Herfra er det kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg og butikker, samt kort vei til av- og påkjøring til E6, og til sentralsykehuset på Kalnes. Det er også kort avstand til bade- og fiskemuligheter ved Tunevannet som ligger med en sykkelavstand på ca. 5 minutter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

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

Om tomten

Det er felles tomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer slik som gressplen, hekkbeplantning, prydbusker og trær. Det er anlagt lekeplass med diverse lekeapparater, og det er asfalterte biloppstillingsplasser, trafikk- og gangarealer.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/revkirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/revkirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 150 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF SKADEFORSIKRING NUF	SP4615805			
Kommentar Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.				

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler	28.03.2025	Diverse opplysninger fra kommune, og forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.03.2025	Utfylt av eiere.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	29.03.2025	

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektro faglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Ett avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integreert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM
Gnr 2047 - Bnr 274
3105 SARPSBORG

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AJ1676>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 24 av 25

Oppdragsnr.: 12472-1644

Befaringsdato: 11.03.2025

Side: 25 av 25



Egenerklæring

Deleveien 42A, 1712 Grålum

27 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Deleveien 42A

Deleveien 42A

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP4615805

Informasjon om selger

Selger

Ahmed, Raheel

Selger

Rauf, Hajra

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Vedlegg

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94659458

Side 4

56 DELEVEIEN 42A

PROAKTIV.NO 57

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ahmed, Raheel	2025-03-27	Rauf, Hajra	2025-03-28
Identification		Identification	
 Ahmed, Raheel		 Rauf, Hajra	



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Ahmed, Raheel	27/03-2025	BANKID
Rauf, Hajra	14:11:03	BANKID
	28/03-2025	
	11:42:03	

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv - Meglerhuset Borg v/Håkon Grønlund
Postboks 517, 1703 SARPSBORG
E-post: WM231_3006710@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 231/3006710/109-25-0097 deleveien 42a . Vår ref.: 4180-1-23 Dato: 14.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Bjørnstad Bk3
Organisasjonsnr: 820928962
Seksjonseier: Ahmed, Raheel
Medeier: Rauf, Hajira
Leilighetsnummer: 23
Adresse: Deleveien 42 A, 1712 GRÅLUM
Seksjonsnummer: 23
Gnr. 2047
Bnr. 274

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431)- polisenummer SP4615805.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikkasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Seksjon 1 til og med 16 samt seksjon 41 til og med 56 disponerer carport. Det er totalt 32 carporter.
- Kun fysiske personer kan være seksjonseiere, ifølge vedtektene.
- Ladestasjon for elbil: For de som har carport kan de selv montere ladestasjon i egen carport. Forbruk går på egen måler. For de øvrige er det satt opp ladere.
- Alle leiligheter må ha lik solskjerming med identisk fargekode (grå). Kontakt styret ved spørsmål.
- Sameiet har vedtektsfestet godkjenningsordning for såvel nye seksjonseiere som nye leietagere. Ref. vedtektens pkt. 2-2 og 2-3.
- Innglassing av veranda godkjent av årsmøtet 24.4.2020 iht. angitt utforming. Se innkallelse til årsmøte 2020.
- Varmtvannstank og ventilasjonssystem skal ettersees jevnlig for at garanti skal være gyldig.
- Fra 1.1.2024 innkreves et tillegg på kr. 150 pr. leilighet pr. måned for bytte av ventilasjonsfiltre og jevnlig rens av filtre.
- Forsikringsavtale i lf, avtale nr. SP4615805.
- OBOS Nøkkel: Nei.
- Årsmøte er planlagt i april 2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207801712
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,70%
Restsaldo 688 571,00
Innfrielsesdato: 30.08.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 403,00,-		
Herav:		
	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån	637,00	
Bytte av ventilasjonsfilter og rens	150,00	
Felleskostnader	1 246,00	
Kabel-tv	370,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 052,-
Fradragsberettigede kostnader: 1 253,-
Annen formue: 34 838,-
Gjeld: 12 359,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98207801712
Restsaldo: 11 778,94
Kapitalkostnader: 661,40

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 11 778,94,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jan Erik Amundsen, e-post: bjornstadbk3@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: bjornstadbk3@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte



tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

**ORDENSREGLER
FOR
Sameiet Bjørnstad BK3**
SIST ENDRET VED 12.03.2020

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

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

5. Kjøring og parkering

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

Unødvendig tomgangskjøring er forbudt

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

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

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

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

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

6. Dyrehold

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

7. Andre bestemmelser

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

8. Brudd på ordensreglene

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

9. Solskjerming

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

10. Spørsmål, og andre henvendelser

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Bjørnstad BK3, org. nr. 820928962

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2047, bnr. 274 i Sarpsborg kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- sportsbod,
- parkeringsplasser i carport,
- private uteareal,

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier

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

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

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

2-3 Godkjenning av leier

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer fra og med nr 17 til og med nr 40 har enerett til bruk av parkeringsplass, ute på sameies tomt. Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg A. Eneretten gjelder fram til 2048.(maksimalt 30 år).*

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer totalt 70 parkeringsplasser. Av disse ligger

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

ALTERNATIV 1: PARKERINGSPLASSER I CARPORTER SEKSJONERT SOM TILLEGGSDELER

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene i carport er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjon nr. 1 til og med 16 og nr. 41 til og med 56.

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

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av carportene.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av carportene, fordeles mellom seksjonseierne nr. 1 til og med 16 og nr. 41 til og med 56.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- reparasjoner
- forsikring
- bygningsmessig vedlikehold
- andre kostnader

ALTERNATIV 2: PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL

Parkeringsplasser på fellesareal – med midlertidig enerett

4-5 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjon nr. 17 til og med 40 har midlertidig enerett til 1 stk parkeringsplass på fellesareal utvendig.

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

(3) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet, dvs. i 2048.

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

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

4-6 Vedlikehold

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

4-7 Kostnadsfordeling

Kostnadene fordeles likt mellom alle seksjonseierne.

Alternativ 2 b: Parkeringsplasser på fellesareal – uten fast tildeling

4-8 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap. Det er 8 stk parkeringsplasser og 6 stk HC-plasser på fellesareal.

4-9 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold av felles parkeringsplasser.

4-10 Kostnadsfordeling

Kostnadene fordeles likt mellom alle seksjonseierne.

4-11 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Utbygger har installert 3 ladepunkter ved felles parkeringsplasser (alternativ 2b). Vedlikehold av disse dekkes av sameiet. Strøm betales etter forbruk eller ved et beløp fastsatt av styret.

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

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

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

4-12 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles pr. seksjon etter måling av forbruk

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

Følgende kostnader fordeles pr. seksjon etter parkeringsløsning

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

12 Råderett/kostnadsfordeling i byggeperioden

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

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

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

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4180
Sameiet Bjørnstad Bk3

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk3

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

Dato for årsmøtet:
29. april 2024 kl. 18:00, Bjørnstad Forsamlingshus ("bedehuset"), Bjørnstadveien 77.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Det vil bli avholdt et beboermøte rett etter at årsmøtet er ferdig.

- Saker til behandling
1. Valg av møteleder
 2. Godkjenning av de stemmeberettigede
 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
 4. Godkjenning av møteinnkallelsen
 5. Årsrapport og årsregnskap 2023
 6. Fastsettelse av honorarer
 7. diverse
 8. Bom
 9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitner ble Anders Holmsten og Tove Amundsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 4180 Sameiet Bjørnstad Bk3 - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000 for perioden 2023/24.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7
diverse

Forslag fremmet av:
Cato Flemming Rasmussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

SE UNDER STYRETS INNSTILLING I DE ULIKE FORSLAGENE SOM ER FREMMET:

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

2. Styret har følgende innspill:

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

3. Styret vurderer innskjerping på parkering.

a) Skilting: biler som ikke har rett til å stå her, kan bli tauet bort for eiers regning og risiko.

b) Se på muligheten for at man kan leie p-plass ved bedehuset og ved Simployer.

Det er mulig å leie parkeringsplass på bedehuset for kr. 700 pr måned.

Styret har følgende tanker vedr parkering

a) Undersøker hvor mange HC plasser vi må ha.

b) P plass ved fellesbod. Kun til HC. Vurderer å sette opp fysisk sperre. Må ha synlig HC skilt for å parkere her

c) Fjerne HC ved ladestasjonene. • Bil må flyttes når den fulladet. • Hva blir evt konsekvensen hvis ikke flyttes / hvordan følge opp dette?

d) Respekt for å ikke ta ut andres ladekabel. Styret sjekker dette med Bravida om hvordan dette med lading og kabel kan ordnes.

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

5. Styret vil kontakte Østfold Anlegg AS i forbindelse med hvordan vi ønsker at arbeidet med måking skal utføres. Vi vurderer å sette opp måkestikker for å unngå at kantstein bli ødelagt. Vi må også sammen med Østfold Anlegg AS se på hvor snø skal plasseres.

6. Sameiet har ansvar for å holde fortauene ryddet og strødd i sesongen. Styret sjekker med teknisk etat i kommunen.

Forslag til vedtak

diskuteres på årsmøtet

Sak 8

Bom

Forslag fremmet av:

Els-Marie Olsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret slutter seg til forslaget. Lås skal bli reparert.

Forslag til vedtak

Be beboere holde bommen lukket.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Vedtektenes punkt 8-1 beskriver valg av styre m.m.:

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

Innstilling

Styret har fungert som valgkomité og innstiller på at nedenstående kandidater velges. På valg: Jan-Erik Amundsen, Ingrid Kristiansen og Barry Thomas Twigg.

For å unngå at 3 av styrets 4 nåværende ordinære styremedlemmer er på valg neste år, er Jan-Erik Amundsen innstilt på å la seg velge for 1 år iår.

Roller og kandidater

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

- Jan-Erik Amundsen

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

- Barry Thomas Twigg
- Ingrid Kristiansen

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

- Cato Flemming Kristiansen
- Tony Elvegaard

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan-Erik Amundsen	Bjørnstadveien 45A
Styremedlem	Ingrid Kristiansen	Bjørnstadveien 45C
Styremedlem	Chandni Patel	Deleveien 48 A
Styremedlem	Barry Thomas Twigg	Bjørnstadveien 47C
Varamedlem	Tony Elvegaard	Bjørnstadveien 55D
Varamedlem	Sandra Karoliussen Hammer	Bjørnstadveien 45B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på telefon 91 64 98 80, og e-post bjornstadbk3@styrommet.no
Se Sameiet Bjørnstad Bk3s hjemmeside Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Bjørnstad Bk3

Sameiet består av 56 seksjoner.
Sameiet Bjørnstad Bk3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 820928962, og ligger i Sarpsborg kommune. Gnr. 2047 bnr. 274.

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

Sameiet Bjørnstad Bk3 har ansatt vaktmester i deltidsstilling.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har i 2023 vært avholdt 5 styremøter og behandlet 27 saker.
Det har også vært møter utendørs i forhold til spørsmål rettet mot fellesarealene.

Til snømåking, strøing, og gressklipping benytter vi Østfold Anlegg. Det er et positivt firma å samarbeide med, men vi må kanskje ha en liten samtale til hvordan utføre for eksempel, snørydding. Vi har også pyntet litt i ytterkant mot fortauet.

Vi hadde tidligere en avtale med en malermester i forhold til å hjelpe oss med å se på når det er behov for vask/ maling og lign. Her må vi bytte firma, da det ikke fungerer etter intensjonen. Ny samarbeidspartner vil vi få i 2024

I 2022/23 hadde vi dessverre en alvorlig vannlekkasje i en av leilighetene. Årsaken var utstyr montert på utekran. Det viser hvor viktig det er med å følge opp på høsten av både vannslanger og tilhørende koblinger blir tatt inn for vinteren.

Vi hadde også leid inn en container til bruk for beboere. Da er det mulig å kaste alt mulig avfall og ting man ikke har fått kastet tidligere.

Vi byttet også ut ladestasjonene. Tidligere gikk disse på fellesregningen, men nå registrerer hver enkelt bruker seg, og får faktura på eget forbruk. Vi installerte til å begynne med 3 ladere, men vi vil øke til 6 ladere slik det var tidligere

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

Vi gjorde også i 2023 en avtale med Aktiv ventilasjon i forbindelse med rens og service på ventilasjonsanlegget. Rens og service ble gjennomført i januar 2024

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

På slutten av året fikk vi også en ny avfallsdunk hos oss. Nå skal vi også sortere på matavfall. Alle skal ha fått tildelt ny grønn dunk til å ha i kjøkkenbenken.

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

Vi har også en sak vedrørende å montere solcellepanel. Her har vi hatt befaring med tilbyder, men grunnet mange oppdrag hos de så har vi ikke fått pristilbud enda.

Styret besluttet også å øke fellesutgiftene fra 1 januar 2024. Dette på grunn av avtale vi gjorde om å inngå en fellesavtale om vedlikehold av ventilasjonsanlegget

Styret har vært i kontakt med kommunen rundt årsskiftet 2023-24 angående Deleveien, og fått vite at den er privateid, slik at fartsregulering og parkeringsregulering enda ikke er på plass.

Når det gjelder buss-stopp i Bjørnstadveien, så har styret fra kommunen fått vite at det ikke foreligger noen plan fra kommunen sin side om å sette opp busstur, elektronisk tidstavle eller sittebenk i nærmeste framtid, selv om det er planlagt for utbygging av næringsarealer på motsatt side av Bjørnstadveien.

Økonomi: til styrets arbeid

- Et positivt driftsresultat viser her viktigheten av dugnad og innsats fra alle de seksjonseierne som kan delta. Dette for å redusere utgifter til vedlikehold og skjønnsmessig hold av fellesarealer og utearealer.
- Det er fra styrets side forsøkt å fremforhandle bedre rente for sameiet BK3 med OBOS banken. Rente per 1.1.2024 er 7,7 %

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige inntekts- eller kostnadsavvik mellom årsregnskapet og budsjett for 2023. Resultatet er kr. 99.000 høyere enn budsjettert

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.096.193.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 331.000 til løpende vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets egen skadehistorikk.

Lån

Sameiet Bjørnstad Bk3 har lån i OBOS Banken. Budsjettert nominell lånerente er 7,55 %. Lånet tatt opp for at sameiet skal ha midler tilgjengelig for maling av fasader når det er aktuelt. Det er annuitetslån som etter betalingsplanen vil være innfridd 30.8.2026. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3 % fra 1.1.2024 hvilket er lagt inn i budsjettet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Budsjettert resultat vil dekke avdrag på lånet i 2024.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader, med unntak for et nytt tillegg på kr.150 pr måned for alle seksjoner for å dekke avtale sameiet har inngått for alle seksjoner om løpende bytte av ventilasjonsfiltre og rens av ventilasjonsopplegg.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bjørnstad Bk3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjørnstad Bk3 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 1. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS
Linda K. Arvesen
Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 607 520	1 607 520	1 608 000	1 708 000
Andre inntekter	3	49 364	0	0	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 656 884	1 607 520	1 608 000	1 746 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-81 141	-75 375	-80 000	-87 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 500	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 085	-98 930	-104 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-10 040	-8 513	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-309 169	-321 218	-245 000	-331 000
Forsikringer		-102 314	-236 247	-160 000	-163 000
Energi/fyring		-33 879	-42 523	-35 000	-34 000
TV-anlegg/bredbånd		-328 582	-268 713	-281 000	-281 000
Andre driftskostnader	9	-54 730	-95 214	-122 000	-135 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 115 189	-1 237 233	-1 126 000	-1 257 000
DRIFTSRESULTAT		541 695	370 287	482 000	489 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	36 977	11 631	0	0
Finanskostnader	11	-90 818	-78 902	-93 000	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-53 841	-67 272	-93 000	-68 000
ÅRSRESULTAT		487 854	303 016	389 000	421 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		487 854	303 016		

8

Sameiet Bjørnstad Bk3

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 213	2 278
Forskuddsbetalte kostnader		0	357 763
Driftskonto OBOS-banken		948 557	507 849
Skattetrekkskonto OBOS-banken		39	4
Sparekonto OBOS-banken		1 251 321	1 218 381
SUM OMLØPSMIDLER		2 205 130	2 086 274
SUM EIENDELER			
		2 205 130	2 086 274
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		952 193	464 339
SUM EGENKAPITAL		952 193	464 339
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 114 000	1 481 633
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 114 000	1 481 633
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 284	19 080
Leverandørgjeld		80 490	114 703
Skyldige offentlige avgifter	13	791	719
Påløpte renter		7 568	491
Påløpte avdrag		31 195	0
Annen kortsiktig gjeld	14	5 610	5 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		138 938	140 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		2 205 130	2 086 274

9		Sameiet Bjørnstad Bk3	
Pantstillelse	0	0	
Garantiansvar	0	0	
Sarpsborg, 28.2.2024 Styret i Sameiet Bjørnstad Bk3			
Jan-Erik Amundsen /s/ Ingrid Kristiansen /s/ Chandni Patel /s/ Barry Thomas Twigg /s/			
NOTE: 1 REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.			
INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.			
HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.			
FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.			
SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.			
NOTE: 2 INNKREVDE FELLESKOSTNADER			
Felleskostnader		873 552	
Lån		446 928	
Kabel-TV		248 640	
Garasjeleie		38 400	
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		1 607 520	
NOTE: 3 ANDRE INNTEKTER			
OBOS gir tilbake		28 000	
Strøm - tidligere regnskapsavsetning - inntektsføres		21 364	
SUM ANDRE INNTEKTER		49 364	

10	Sameiet Bjørnstad Bk3
NOTE: 4	
PERSONALKOSTNADER	
Ordinær lønn, fast ansatte	-55 000
Påløpte feriepenger	-5 610
Arbeidsgiveravgift	-20 531
SUM PERSONALKOSTNADER	-81 141
Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.	
NOTE: 5	
STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000.	
NOTE: 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.	
NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 040
SUM KONSULENTHONORAR	-10 040
NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold VVS	-9 375
Drift/vedlikehold elektro	-48 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-213 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 280
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 699
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-309 169
NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-2 000
Container	-6 803
Verktøy og redskaper	-4 223
Driftsmateriell	-2 542
Snørydding	-32 500
Andre fremmede tjenester	-1 309
Porto	-100
Bankgebyr	-3 198
Velferdskostnader	-2 055
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 730

11	Sameiet Bjørnstad Bk3
NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 933
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 975
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
SUM FINANSINNTEKTER	36 977
NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 818
SUM FINANSKOSTNADER	-90 818
NOTE: 12	
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
Obos Banken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,55 %. Løpetiden er 7 år.	
Opprinnelig 2019	-2 650 000
Nedbetalt tidligere	1 168 367
Nedbetalt i år	367 633
	-1 114 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 114 000
NOTE: 13	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-791
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-791
NOTE: 14	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Feriepenger	-5 610
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 610
Dobbeltklikk her for å sette inn årsregnskapet.	

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i lf.. Skadeforsikring NUF (31431) med avtale nr. SP4615805. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24
Selskapsnummer: 4180 Selskapsnavn: Sameiet Bjørnstad Bk3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjørnstad Bk3

Dato: Mandag 29.4.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bjørnstad Forsamlingshus («bedehuset»)
Til stede: 18 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.
Møtet ble åpnet av Jan Erik Amundsen.

Konstituering

- 1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.
Vedtak: Godkjent
- 2. Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent
- 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Jan Edvin Blomkvist. Som protokollvitne ble Terje Johannessen og Anders Holmsten foreslått.
Vedtak: Godkjent
- 4. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

- A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent
- B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av honorarer

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

2	Sameiet Bjørnstad Bk3
Behandling av innkomne forslag og saker	
7. Diverse	
Sakene/ innspillene under er alle fremmet av Cato Flemming Rasmussen:	
Hans forslag til vedtak (for samtlige saker): Diskuteres på årsmøtet.	
1. Vann inn i utvendige boder. Noe må gjøres, for vann renner mot bodene. Grunnplan er for høyt i forhold til bodene og det faller mot boden. Dørene skraper i asfalten, og noen ganger får man ikke åpnet døren helt. Når dørterskelen er i bakkeplan, vil vann renne inn. Vil erstatning av vannskader i boden være en forsikringssak? Hvem har ansvaret?	
Styret innstilling:	
Styret har undersøkt litt og funnet at andre på feltet har lignende problem med vann i bod. Styret vil la fagfolk se på saken. Styret undersøker også hvem som er ansvarlig for utbedring, evt. forsikring.	
Vedtak: Tatt til orientering. Dørene er feilmontert. Styret vil besørge utbedring hvor det behøves.	
2. På fellesområder må det måkes bedre ved snøfall. Spesielt ved større mengder. Vi får en nødvendig tykk is av mangel på måking. Er en felles dugnad en mulighet?	
Styrets innstilling:	
Styret har følgende innspill: Styret tar opp måking med utførende entreprenør. Styret er også enig i at årets måking ikke er god nok. Vi vurderer også om vi med en slik vinter som i år, også må han en form for dugnad slik at vi unngår bla. tykk is. Vi ser også for oss at det må settes opp brøytestikk. Videre må vi finne en løsning på hvor snøen skal plasseres. VI må også utarbeide en plan for hvor det skal måkes.	
Vedtak: Tatt til orientering. Styret ser på feiing, sluk m.v.	
3. Er det riktig at beboere parkerer på handicap-plassene med bil nr. 2? Det parkeres «ikke-ladbare» biler på ladeplassene og ladbare biler står også der uten å lade. Vi bør kanskje få til en brukermal.	
Styrets innstilling:	
Styret vurderer innskjerping på parkering. a) Skilting: biler som ikke har rett til å stå her, kan bli tauet bort for eiers regning og risiko. b) Se på muligheten for at man kan leie p-plass ved bedehuset og ved Smployer. Det er mulig å leie parkeringsplass på bedehuset for kr. 700 pr måned. Styret har følgende tanker vedr parkering:	
a) Undersøker hvor mange HC plasser vi må ha. b) P plass ved fellesbod. Kun til HC. Vurderer å sette opp fysisk sperre. Må ha synlig HC skilt for å parkere her c) Fjerne HC ved ladestasjonene. • Bil må flyttes når den fulladet. • Hva blir evt konsekvensen hvis ikke flyttes / hvordan følge opp dette? d) Respekt for å ikke ta ut andres ladekabel. Styret sjekker dette med Bravida om hvordan dette med lading og kabel kan ordnes.	
Vedtak: Tatt til orientering. Mulighet for å inngå avtale om parkering ved bedehuset (kr. 700/ mnd.)	

3	Sameiet Bjørnstad Bk3
4. Da det blir flere elbiler, er det noen planer om flere ladepunkter?	
Styrets innstilling:	
4. Økt ladekapasitet (ytterligere 3 ladere) er bestilt av styret. Kontakt styret hvis man har ønske om lading. Det er nå satt opp 3 ladestasjoner til, totalt har vi 6 stk.	
Vedtak: Tatt til orientering.	
5. Det er ikke alltid at brøytebilen gjør en god jobb. Biler i noen av garasjene får stengt sin adkomst pga. store snøhauger som stenger for garasjeporten. Han kjører også over kantsteinene slik at de blir skadet. Det gjelder gangstien fra parkeringsplass og opp til leiligheter i 40–42. På grunn av dette får vi en unødvendig tykk is i gangstien, da vi ikke får måket den. Snøhauger ved enden av gangstiene er også et problem å komme forbi.	
Styrets innstilling:	
Styret har følgende innspill: Styret tar opp måking med utførende entreprenør. Styret er også enig i at årets måking ikke er god nok. Vi vurderer også om vi med en slik vinter som i år, også må han en form for dugnad slik at vi unngår bla. tykk is. Vi ser også for oss at det må settes opp brøytestikk. Videre må vi finne en løsning på hvor snøen skal plasseres. VI må også utarbeide en plan for hvor det skal måkes.	
Vedtak: Tatt til orientering	
6. Har vi ansvaret for måking av fortau i Deleveien og Bjørnstadsletta/Bjørnstadtunet?	
Styrets innstilling:	
Sameiet har ansvar for å holde fortauene ryddet og strødd i sesongen. Styret sjekker med teknisk etat i kommunen.	
Styret vil kontakte Østfold Anlegg AS i forbindelse med hvordan vi ønsker at arbeidet med måking skal utføres. Vi vurderer å sette opp måkestikker for å unngå at kantstein bli ødelagt. Vi må også sammen med Østfold Anlegg AS se på hvor snø skal plasseres.	
Vedtak: Tatt til orientering	

8. Bom
Bom mellom hus 47 og 53 blåser lett opp da det blåser godt. Lås er ødelagt. Bommen står ofte åpen etter de som har kjørt inn til hus 49 og 51. Blir ikke lukket da besøkende/ beboere kjører ut.
Forslag til vedtak: Be beboerne holde bommen lukket.
Vedtak: Styret vil sørge for at bommen kan låses, slik at den ikke farer opp.

9. Valg av tillitsvalgte

På valg: Jan Erik Amundsen (leder) samt Barry Thomas Twigg og Ingrid Kristiansen.
Som styreleder for 1 år, ble Jan-Erik Amundsen foreslått.
Vedtak: Godkjent

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

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

Møtet ble hevet kl. 19.00. Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist	Terje Johannessen /s/	Anders Holmsten /s/
Møteleder/ fører av protokollen	Protokollvitne	Protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

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



Sarpsborg kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3105	Gårdsnr.	2047	Bruksnr.	274	Festenr.		Seksjonsnr.	23
Adresse	Deleveien 42A, 1712 GRÅLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	9 582,12 kr
Eiendomsskatt	5 711,00 kr
Feiing	512,00 kr
Renovasjon	4 110,00 kr
Vann	6 884,54 kr
Sum	26 799,66 kr

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

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr nedgravd - husholdning	1 stk	4 110,00 kr	1/1	0 %	4 110,00 kr	1 027,50 kr
Forbruk vann i fjor	167 m3	26,94 kr	1/1	0 %	4 498,56 kr	4 498,56 kr
Forbruk avløp i fjor	167 m3	41,70 kr	1/1	0 %	6 963,90 kr	6 963,90 kr
Eiendomsskatt Bolig	1586500 o/oo	3,60 kr	1/1	0 %	5 711,00 kr	1 427,75 kr
Tilsyn/fyringsgebyr	1 løp	533,00 kr	1/1	0 %	533,00 kr	166,50 kr
Vannmålergebyr (til og med 1")	1 stk	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Fastgebyr vann	1 stk	1 960,00 kr	1/1	0 %	1 960,00 kr	490,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fastgebyr avløp	1 stk	2 950,00 kr	1/1	0 %	2 950,00 kr	737,50 kr
Antatt forbruk vann i år	174 m3	26,94 kr	1/1	0 %	4 687,13 kr	1 171,77 kr
Antatt forbruk avløp i år	174 m3	44,92 kr	1/1	0 %	7 816,95 kr	1 954,24 kr
Fakturert forbruk vann i fjor	-153 m3	26,94 kr	1/1	0 %	-4 121,44 kr	-4 121,45 kr
Fakturert forbruk avløp i fjor	-153 m3	41,70 kr	1/1	0 %	-6 380,10 kr	-6 380,10 kr
				Sum	29 229,00 kr	8 061,17 kr

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

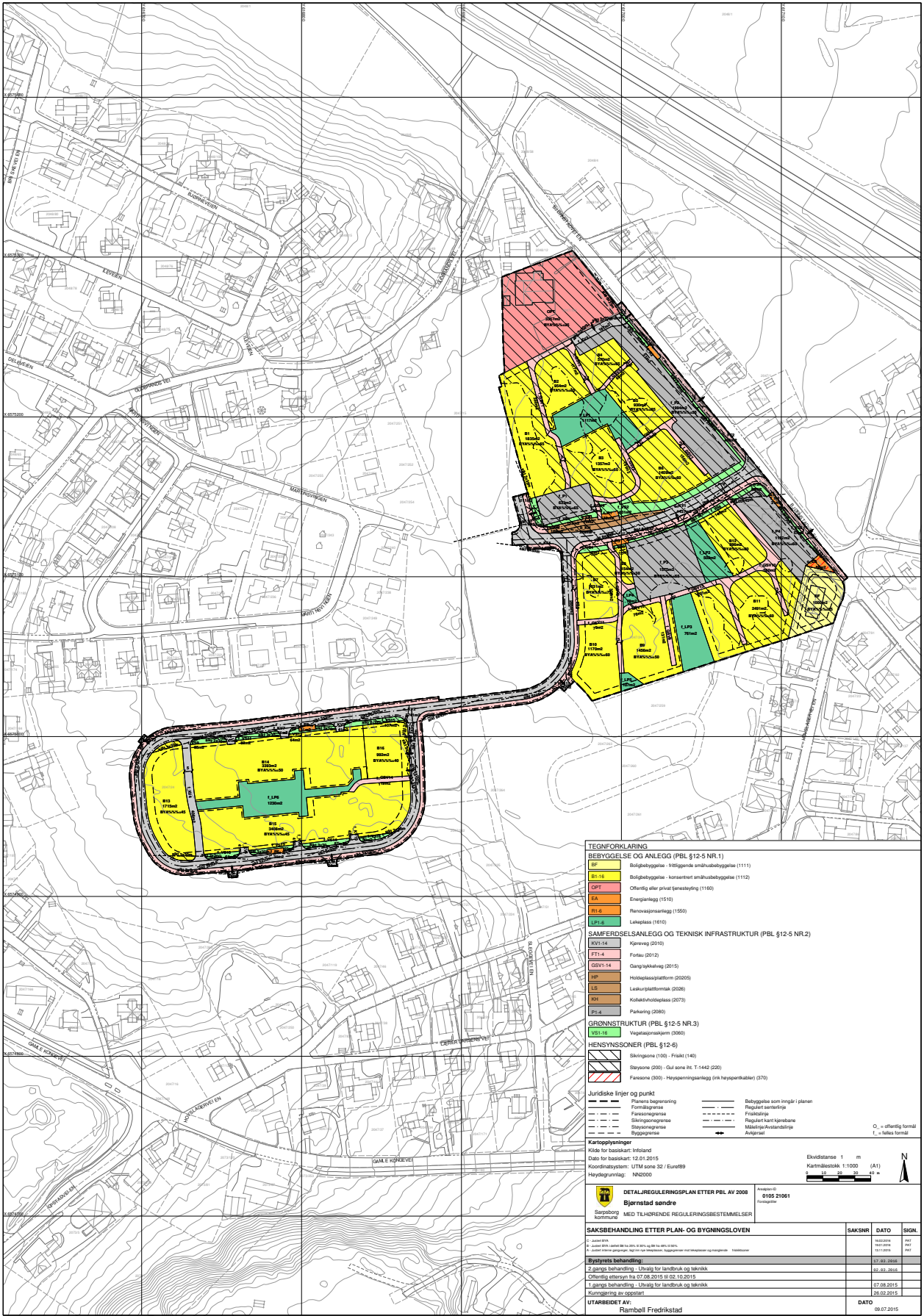
Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Reguleringsbestemmelser til
detaljreguleringsplan for

Bjørnstad søndre



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Sarpsborg bystyre 17.03.2016

Datert: 16.02.2016

Forenklet planendring, administrativt vedtak: 31.10.2018

Revideringsdato: 25.08.2017 og 24.08.2018



Planen er utarbeidet av Rambøll Norge AS

Innholdsfortegnelse **SIDE**
Innhold

1 FORMÅLSPARAGRAF

a) Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for etablering av boligbebyggelse med tilhørende nødvendig infrastruktur samt uteoppholdsareal. Reguleringsplanen skal legge til rette for et variert boligtilbud med god kvalitet i bebyggelsens og uteoppholdsarealenes estetiske uttrykk. Det er ønskelig at bebyggelsen skal ha en tett utnyttelse slik at det i mellomrommene mellom bygningene blir tilstrekkelig areal til å etablere gode uterom med bilfrie forbindelser imellom.

2 REGULERINGSFORMÅL

a) Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) §§ 15-5 og 12-6:

- 2.1 Bebyggelse og anlegg. Jfr. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1:**
- Frittliggende småhusbebyggelse, 1111 (BF)
 - Konsentrert småhusbebyggelse, 1112 (B1-16)
 - Offentlig eller privat tjenesteyting, 1160 (OPT)
 - Energianlegg, 1510 (EA)
 - Renovasjonsanlegg – oppstillingsplass for avfallsdunker, 1550 (R1-6)
 - Lekeplass, 1610 (LP1-6)
- 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Jfr. pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2:**
- Kjørevei, 2010 (KV1-14)
 - Fortau, 2012 (FT1-4)
 - Gang-/sykkelvei, 2015 (GSV1-14)
 - Holdeplass/plattform, 2025 (HP)
 - Leskur/plattformtak, 2026 (LS)
 - Kollektivholdeplass, 2073 (KH)
 - Parkering, 2080 (P1-4)
- 2.3 Grønnstruktur. Jfr. pbl § 12-5, 2 ledd nr. 3:**
- Vegetasjonsskjerm, 3060 (VS1-14)
- 2.4 Hensynssoner. Jfr. pbl § 12-6.**
- Sikringssone – friskt, H140
 - Støysone – gul sone, H220
 - Faresone – høyspenningsanlegg, H370

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Lekeplass LP1 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B1-6 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.2 Lekeplass LP2 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B11-12 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.3 Lekeplass LP3 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B7-10 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.4 Lekeplass LP4 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B7 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.5 Lekeplass LP5 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B10 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.6 Lekeplass LP6 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B13-16 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.7 Lekeplass L3 innenfor områdereguleringsplanen for Bjørnstad boligområde, vedtatt 28.02.2013 skal være ferdigstilt ihht godkjent utomhusplan før brukstillatelse/ferdigattest for første nye bolig innenfor B1-16 gis, eventuelt senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.8 Hovedadkomst KV1-2 skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor B1-3, B7-10 og B13-16 kan gis. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.9 Kjørevei KV3-9 skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ferdigattest for eiendommene med adkomst via disse gis. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.10 Oppstillingsplass for minimum en bil pr. boenhet skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent utomhusplan før det kan gis brukstillatelse for boenheten. Overflatebehandling skal utføres senest påfølgende vår dersom bebyggelsen ferdigstilles i vinterhalvåret. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.11 Nødvendige støyskjermende tiltak skal oppføres før det gis brukstillatelse/ferdigattest for nye boliger innenfor B1-12. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.12 Plan for lokal overvannsdisponering – herunder takvann- skal fremlegges som en del av byggesøknad og godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis. Jfr. pbl § nr. 10.

3.13 Renovasjonsteknisk plan skal fremlegges som del av byggesøknad og godkjennes av kommunen før byggetillatelse kan gis. Jfr. pbl § 12-7, nr. 10.

3.14 Renovasjonsløsning for feltene B13, 14, 15 og 16 skal være ferdigstilt før brukstillatelse/ ferdigattest for boliger gis.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

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

4.2 Universell utforming (jfr. pbl § 12-7, nr. 4)

a) Ved utbygging og gjennomføring skal alle tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming så langt det er mulig. Dette skal sikre at bebyggelsen og uteoppholdsarealene kan benyttes på en likestilt måte av alle. Jfr. byggteknisk forskrift – TEK10.

4.3 Støy (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

a) Se hensynssoner pkt. 8.2.

4.4 Luftkvalitet (jfr. pbl § 12-7 nr. 3)

a) Luftforurensning skal ikke overskride anbefalte verdier gitt i retningslinje for luftkvalitet (T-1520). Forekomster av svevestøv (PM₁₀) skal ikke overskride 35 µg/m³ 7 døgn per år, og nitrogenoksid (NO₂) skal ikke overskride 40 µg/m³ vintermiddel (1. nov. til 30. april).

4.5 Matjord (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

a) Topplag matjord skal benyttes til forbedring av annen overflatedyrket jord (dvs. jord med lavere vekstvilkår enn fulldyrket jord), og tillates ikke henlagt eller dumpet på fylling. Landbrukskontoret i kommunen avgjør hvor, og til hva, evt. overskuddsmasse skal benyttes.

4.6 Geotekniske forhold (jfr. pbl § 12-7 nr. 12)

a) Ved byggeanmeldelse innenfor B13-16 skal det fremlegges en faglig vurdering som dokumenterer at grunnforholdene er tilfredsstillende for det omsøkte tiltaket.

4.7 Måleunøyaktighet (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Det tillates en måleunøyaktighet på interne gang-/sykkelveier på inntil 3 meter. Eventuelle justeringer skal ikke medføre uheldige konsekvenser for lekearealer, fremkommelighet eller for orienteringshemmede.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Stedstilpassing av tiltak (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Ved oppføring av nybygg skal det legges vekt på god og stedstilpasset arkitektur, terrengtilpassing og bevaring av eksisterende vegetasjon. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen.

5.2 Utforming av bebyggelsen (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god terrengtilpasning, form, materialbehandling og fargesetting og at bygninger i samme gruppe får en harmonisk utforming. Materialbruk (herunder også takmaterialer) og fargebruk skal godkjennes av kommunen og må derfor inngå i byggesøknaden. Det tillates ikke reflekterende takmaterialer, herunder glasert takstein.

5.3 Grad av utnytting (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

a) Grad av utnytting er % - BYA = 35 % for område BF. Innenfor BF skal parkeringsareal regnes som en del av % - BYA.

Grad av utnytting er % - BYA = 65 % for område B1.
Grad av utnytting er % - BYA = 65 % for område B2.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område B3.
Grad av utnytting er % - BYA = 65 % for område B4.
Grad av utnytting er % - BYA = 85 % for område B5.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område B6.
Grad av utnytting er % - BYA = 75 % for område B7.
Grad av utnytting er % - BYA = 30 % for område B8.
Grad av utnytting er % - BYA = 50 % for område B9.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område B10.
Grad av utnytting er % - BYA = 60 % for område B11.
Grad av utnytting er % - BYA = 80 % for område B12.
Grad av utnytting er % - BYA = 45 % for område B13.
Grad av utnytting er % - BYA = 45 % for område B14.
Grad av utnytting er % - BYA = 45 % for område B15.
Grad av utnytting er % - BYA = 45 % for område B16.
Innenfor B13-16 skal parkeringsareal regnes som en del av % - BYA.

5.4 Utomhusplan

a) Som en del av byggesøknadsbehandlingen skal det foreligge utomhusplan med nødvendige snitt i hensiktsmessig målestokk. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1 og 4. Utomhusplanen skal som et minimum vise:

- Avgrensninger for planen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for adkomst- og inngangsforhold.
- Lekeplasser med lekeapparater, beplantning og underlag.
- Felles uteoppholdsarealer med møblering, beplantning og underlag.
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter, nødvendige punkthøyder, fallforhold og snitt. Høyder på veg, tomt, bebyggelse, terrasser/uteplasser, gjerder og levegger skal angis sammen med eventuelle støttemurer som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- Trafikkforhold med kjøreveger, gangveger, vegbredder, manøvreringsareal, fremkommelighet for utrykningskjøretøy, samt parkering for bil og sykkel.
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Plassering og markering av brannkummer.
- Plassering av støyskjerming.
- Plassering av oppsamlingsutstyr for avfall ihht renovasjonsforskriften.
- Vegetasjonsskjermer og grøntanlegg.
- Plan for belysning.
- Soldiagram som viser solforholdene innenfor byggeområdet samt tiltakets konsekvenser for omkringliggende bebyggelse.

b) Utomhusplaner som ikke oppfyller intensjonene i reguleringsplanen på en tilfredsstillende måte, kan avslås av kommunen. Jfr. pkt. 1, Formålsparagrafen.

c) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra barne- og familiedepartementet (FOR-1996-07-19-703), eller senere lovverk for dette. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

5.5 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)

a) Innenfor BF tillates opprettholdt og utvidet eksisterende enebolig med tilhørende anlegg. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

5.6 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (B1-16)

a) Innenfor B1-12 kan det oppføres lavblokkbebyggelse med inntil 3 etg. Det tillates bygget inntil 64 boenheter totalt innenfor B1-6. Det tillates bygget inntil 64 boenheter totalt innenfor B7-12. Innenfor B13-16 kan det oppføres eneboliger i kjede og/eller rekkehus. Det tillates bygget inntil 32 boenheter innenfor B13-16. Der byggegrense ikke er angitt kan bebyggelsen plasseres i formålsgrensen. Mot lekeareal skal byggegrensen være minimum 1 meter langs gavl på bolig og minst 4 meter langs boligens langvegg. Balkonger/terrasser tillates utenfor byggegrensen. Carporter skal plasseres minimum 1 meter fra lekeareal. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

b) Maksimal tillatt høyde til gesims/møne innenfor B1-12 er 10/12 meter. For pulttak tillates maksimal gesimshøyde 12 meter. For flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 10

meter. Maksimal tillatt høyde til gesims/møne innenfor B13-16 er 6,5/9 meter. For pulttak tillates maksimal gesimshøyde 8 meter. For flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 6,5 meter. Alle høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

c) Frittliggende boder kan oppføres innenfor B1-12. Frittliggende boder kan ha maksimal gesims/møne 2,7/5 meter. For pulttak tillates maksimal nedre gesimshøyde 2,7 meter og maksimal takvinkel 10°. For flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 2,7 meter. Alle høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

d) Innenfor B13-16 tillates oppført carporter og frittliggende boder samt anlagt markparkering. Carporter og frittliggende boder kan ha maksimal gesims/møne 2,7/5 meter. For pulttak tillates maksimal nedre gesimshøyde 2,7 meter og maksimal takvinkel 10°. For flatt tak tillates maksimal gesimshøyde 2,7 meter. Alle høydene beregnes i forhold til gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Markparkering inngår i BYA innenfor B13-16. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 1.

e) Alle bygningene innenfor hvert delfelt B1-16 skal ha en helhetlig utforming med tanke på form, farge og materialbruk. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

f) Parkeringsareal for sykkel inngår i BYA. Det skal anlegges minst 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Utvendig sykkelstativ skal være utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Minimum 25 % skal ha overbygg. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 7.

g) For områdene B1-16 skal det settes av minimum 15 m² lekeareal pr. boenhet, fordelt på minimum 5 m² ved boligen og minimum 10 m² nærlekeplass. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

5.7 Offentlig eller privat tjenesteyting (OPT)

a) Innenfor området OPT tillates bebyggelse for bedehus/ samfunnshus. Maksimalt tillatt bebygd areal for OPT er 25 % BYA. Maksimal tillatt høyde til gesims / møne i felt OPT er 6,5/9 meter målt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

5.8 Lekeplass (LP1-6)

a) Innenfor lekearealet LP1 skal det opparbeides felles lekeplass for B1-6. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

b) Innenfor lekearealet LP2-3 skal det opparbeides felles lekeplass for B7-12. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

c) Innenfor lekearealet LP4 skal det opparbeides felles lekeplass for B7. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

d) Innenfor lekearealet LP5 skal det opparbeides felles lekeplass for B10. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

e) Innenfor lekearealet LP6 skal det opparbeides felles lekeplass for B13-16. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

f) Gangavstanden til nærlekeplassen skal være maksimum 50 m fra de boligene den er felles for. Dersom avstanden fra bolig til regulert felles lekeplass overskrider 50 meter, skal det opparbeides lekeplass innenfor boligformålet nærmere enn 50 meter. Lekeplassen skal være minimum 50 m². Endelig plassering og utforming skal framgå av utomhusplan og godkjennes av kommunen. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

g) Lekeplassene LP1-3 og LP6 skal inneholde minimum en huske, to lekeapparat, en sandkasse, en benk og noe fast dekke som er flatt nok til trehjulssykling. Sandlekeplassene LP4-5 skal inneholde minimum sandkasse, benk og fast dekke for trehjulssykkel. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

h) Lekeplasser skal opparbeides i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Jord som brukes på lekeplassene skal tilfredsstillle kravene stilt i «Kvalitetskriterier for jord i barnehager, lekeplasser og skoler» (TA-2261, Miljødirektoratet). Det tillates ikke oppført bygninger innenfor lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 4.

5.9 Energianlegg (EA)

a) Innenfor EA tillates oppført transformatorstasjon og andre energitekniske anlegg. Transformatorstasjon og andre energitekniske anlegg skal ha god estetisk utforming. Materialbruken skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

5.10 Renovasjonsanlegg (R1-6)

a) Innenfor R1-2 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere/containere for B1-6. Det skal benyttes en løsning som er helt eller delvis nedgravd. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

b) Innenfor R3-4 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere/containere for B7-12. Det skal benyttes en løsning som er helt eller delvis nedgravd. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

c) Innenfor R5-6 skal det opparbeides felles oppstillingsplass for avfallsbeholdere/containere for B13-16. Det skal benyttes en løsning som er helt eller delvis nedgravd. Jfr. pbl § 12-7, nr. 1.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Kjørevei (KV1-14)

a) Kjørevei KV1-2 er offentlig vei. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

b) Kjørevei KV3 er felles vei for B1-6 og OPT. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

c) Kjørevei KV4-9 er felles vei for de eiendommene de gir adkomst til. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

d) Kjørevei KV10-13 er felles vei for de eiendommene de gir adkomst til. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

6.2 Gang-/sykkelvei (GSV1-14)

a) GSV1-3 og GSV7-10 skal opparbeides som kjørbare gang- og sykkelveier. Disse tillates benyttet til varelevering, utrykningskjøretøy og drosje for bevegelseshemmede. Gang-/sykkelvegene skal ikke benyttes til ordinær bilkjøring.

b) Gang- og sykkelvei GSV1 er felles for boliger innenfor B1-2. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

c) Gang- og sykkelvei GSV2 er felles for boliger innenfor B2. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

d) Gang- og sykkelvei GSV3 er felles for boliger innenfor B3. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

e) Gang- og sykkelvei GSV4 er felles for boliger innenfor B1-6. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

f) Gang- og sykkelvei GSV5 er felles for boliger innenfor B1-6. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

g) Gang- og sykkelvei GSV6 er felles for boliger innenfor B1-6. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

h) Gang- og sykkelvei GSV7 er felles for boliger innenfor B3 og B6. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

i) Gang- og sykkelvei GSV8 er felles for boliger innenfor B7-10. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

j) Gang- og sykkelvei GSV9 er felles for boliger innenfor B10. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

k) Gang- og sykkelvei GSV10 er felles for boliger innenfor B11-12. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

l) Gang- og sykkelvei GSV11-13 er felles for boliger innenfor B7-12. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

m) Gang- og sykkelvei GSV14 er felles for boliger innenfor B15 -16. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

6.3 Fortau (FT1-4)

a) Fortau FT1-4 er offentlig trafikkareal. Jfr. § 12-7, 1. ledd nr. 14.

6.4 Parkering (P1-4)

a) Det skal etableres minimum en biloppstillingsplass pr. boenhet. For felt B1-12 skal all parkering skje innenfor P1-4. Minimum 10 % av parkeringsplassene skal tilpasses mennesker med nedsatt bevegelsesevne. Minimum 50 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt med ladetilbud. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 7.

b) P1 skal være felles parkeringsplass for B1-2. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

c) P2 skal være felles parkeringsplass for B2-6. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

d) P3 skal være felles parkeringsplass for B7-11. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

f) P4 skal være felles parkeringsplass for B11-12. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 14.

g) Innenfor P1-4 tillates oppført boder, carporter og carporter m/bod som er tilpasset boligbebyggelsen med hensyn til materialvalg, form og farge. Maksimal tillatt mønehøyde på frittliggende bod er 3,5 meter målt fra overkant gulv. Maksimal tillatt gesims/møne på carport og carport m/bod er 2,7/5 meter målt fra overkant gulv. For bygninger med pulttak er maks. øvre gesimshøyde sammenfallende med maks. mønehøyde. Frittliggende boder, carporter og carporter m/bod som er under 50 m² kan tillates plassert inntil formålsgrense. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

h) Grad av utnyttelse (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)
Grad av utnyttning er % - BYA = 65 % for område P1.
Grad av utnyttning er % - BYA = 55 % for område P2.
Grad av utnyttning er % - BYA = 55 % for område P3.
Grad av utnyttning er % - BYA = 60 % for område P4.

6.5 Holdeplass/plattform (HP)

a) Innenfor HP skal det etableres holdeplass/plattform som avstigningsareal i tilknytning til kollektivholdeplass, KH. Holdeplass/plattform, HP, er offentlig trafikkareal. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6.6 Leskur/plattformtak (LS)

a) Innenfor LS tillates oppført leskur tilknyttet holdeplass/plattform HP og kollektivholdeplass, KH. LS er offentlig trafikkareal. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

6.7 Kollektivholdeplass (KH)

a) Innenfor KH skal det etableres kollektivholdeplass. Kollektivholdeplass, KH, er offentlig trafikkareal. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-14)

a) Innenfor VS1-14 skal det etableres vegetasjonsskjermer som avskjerming mellom veiarealer og bebyggelse/uteoppholdsareal. Vegetasjonen skal være variert mtp. artssammensetning og høyder, og skal også inneholde trær. VS1-14 skal ses i sammenheng med tilstøtende arealer og utforming skal framgå av utomhusplan. Jfr. pbl § 12-7, 1. ledd nr. 1.

b) VS1-2 er felles for B1-6.

c) VS3-6 er felles for B7-12.

d) VS7-14 er felles for B13-16.

8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone – frisikt (H140)

a) Ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum mellom frisiktlinje og veiformål. Jfr. pbl § 12-6.

8.2 Støysone – gul sone (H220)

a) Alle boenheter innenfor gul støysone i B1-12 skal være gjennomgående og ha en stille side. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

b) Alle boenheter som ligger innenfor gul støysone skal ha balansert mekanisk ventilasjon i alle rom til støyfølsomt bruk. Jfr. pbl § 12-6, nr. 3.

c) Innendørs støynivå i oppholds- og soverom skal ikke overstige LpA 40 dB på dagtid og LpA 30 dB på nattestid. Jfr. pbl § 12-6, nr. 3.

d) Støynivået skal være mindre enn L_{den} 55 dB på privat uteplass. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

e) Alle felles uteoppholdsarealer skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

f) I forbindelse med rammesøknad/søknad om igangsetting skal det fremlegges dokumentasjon for støyfølsom bebyggelse i gul støysone. Jfr. pbl § 12-7, nr. 3.

g) Det skal ved byggeanmeldelse innenfor områdene B1-12 fremlegges en støyberegning med tilhørende støyfaglig vurdering basert på den prosjekterte bebyggelse for området. Vurderingen skal vise hvordan gjeldene krav til innendørs støynivå i boligen og støynivå i uteoppholdssoner kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen.

8.3 Faresone – høyspenningsanlegg (H370)

a) Innenfor EA tillates oppført transformatorstasjon. Særskilte lover og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til plan og bygningsloven, pbl. Jfr. pbl § 12-6.



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

Melding om administrativt vedtak.

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

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

Vi viser til søknad om ferdigattest.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

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



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 boligjakten 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.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



[Les mer om Boligkjøperpakken](#)

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 nettannonsen, 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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Deleveien 42A, 1712 Grålum. Gnr. 2047, bnr. 274, snr. 23 i Sameiet Bjørnstad BK3, oppdragsnr.: 109250097
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonse visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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

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

Lord Philip Chesterfield



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no